

Laporan Hasil Penelitian Individual

**STRATEGI PENGAMANAN HARTA
BENDA WAKAF PADA PROYEK TOL
BATANG-SEMARANG (SEKSI
SEMARANG)**



Oleh

Dr. Ahmad Furqon, Lc., M.A.

NIP.197512182005011002

Dibiayai dengan Anggaran DIPA

UIN WALISONGO

Tahun 2017

ABSTRAK

Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, tengah melakukan pengerjaan proyek Jalan tol Batang-Semarang dengan panjang 75 KM. Di kota Semarang, ada 14 bidang tanah wakaf yang terkena proyek tol tersebut.

Dalam proses pembebasan tanah wakaf tersebut, muncul berbagai macam permasalahan yang menyebabkan tanah wakaf tersebut tidak bisa secara cepat dilakukan tukar gantinya. Permasalahan yang muncul, yang menghambat proses tukarganti harta benda wakaf tersebut, apabila tidak diselesaikan, dapat menyebabkan hilangnya harta benda wakaf tersebut atau kemanfaatannya menjadi tertunda, yang menyebabkan kerugian bagi wakif (orang yang mewakafkan) maupun bagi mauquf ‘alaih (orang yang menerima manfaat wakaf).

Penelitian ini bertujuan mengetahui permasalahan-permasalahan yang dihadapi nazhir dalam penukaran tanah wakaf yang terkena tol dan bagaimana strategi nazhir dalam mengamankan harta benda wakaf yang terkena tol.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Objek penelitian dipilih adalah nazhir –nazhir wakaf yang harta benda wakafnya terkena tol. Penelitian ini menemukan bahwa terkait dengan permasalahan yang dihadapi nazhir saat mengurus

penukaran tanah wakaf adalah:1). Harta benda wakaf sudah tidak dapat dimanfaatkan, sedangkan harta penggantinya belum ada; 2). Nazhir harus mencari tanah pengganti ditengah ketidak pastian waktu pembayar;3). Adminsitasi Pencairan Uang Ganti Rugi yang rumit; 4). Birokrasi dan perizinan yang berlapis;5). Tanah pengganti yang sulit didapat kalau nazhir mencari pengganti di wilayah yang sama. Sedangkan strategi nazhir dalam pengamanan tanah wakaf yang terkena tol adalah sebagai berikut: 1). Inventarisasi harta benda wakaf berupa sertifikasi tanah wakaf; 2). Optimalisasi Harta benda Wakaf; 3). Penilaian Harta Benda Wakaf; 4). Melakukan Musyawarah dengan Pihak Terkait untuk Penyelesaian Proses Penukaran.

Kata Kunci: *Strategi, Pengamanan, Nazhir, Tol*

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi bahasa Arab ke dalam huruf Latin yang digunakan dalam penelitian ini berpedoman kepada Pedoman Transliterasi Arab-Latin yang disusun oleh Siti Chamamah Soerarno (1991:xii) dengan sedikit perubahan, yakni sebagai berikut:

Arab	Latin	Arab	Latin	Arab	Latin
ا	a	ر	r	غ	gh
ب	b	ز	z	ف	f
ت	t	س	s	ق	q
ث	s	ش	sy	ك	k
ج	J	ص	ṣ	ل	l
ح	ḥ	ض	ḍ	م	m
خ	kh	ط	ṭ	ن	n
د	d	ظ	ẓ	و	w
ذ	z	ع	'	ه	h
				ء	'
				ي	y

Vokal panjang : ā (آ)

ī (إ)

ū (أ)

Diftong : ay (أي)

aw (أَو)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	i
ABSTRAK	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI	iv
DAFTAR ISI	v
KATA PENGANTAR	viii

BAB I

PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan	7
D. Signifikansi Penelitian	7
E. Penelitian Terdahulu	8
F. Metode Penelitian	13

BAB II

STRATEGI PENGAMANAN HARTA

BENDA WAKAF	17
A. Pengertian Strategi, Wakaf & Pengamanan Harta Benda Wakaf	17
B. Pengamanan Harta Benda Wakaf	23
C. Penukaran Harta Benda Wakaf	41

BAB III	
PROFIL NAZHIR WAKAF DAN HARTA	
BENDA WAKAF YANG TERKENA	
PROYEK TOL BATANG SEMARANG	61
A. Kelurahan Tambakaji	62
B. Kelurahan Ngaliyan	70
C. Kelurahan Purwoyoso	78
D. Kelurahan Kembang Arum	96
 BAB IV	
PERMASALAHAN YANG DIHADAPI	
NAZHIR DAN STRATEGI PENGAMANAN	
HARTA BENDA WAKAF YANG	
TERKENA TOL	99
A. Permasalahan yang Dihadapi Nazhir dalam Pengamanan Harta Benda Wakaf yang Terkena Tol	99
B. Strategi Nazhir dalam Pengamanan Harta Benda Wakaf yang Terkena Tol	118
 BAB V	
PENUTUP	125
A. Simpulan	125
B. Saran	128
 DAFTAR PUSTAKA	129

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, atas berkat rahmat dan hidayah Allah SWT, kami dapat menyelesaikan laporan penelitian ini sesuai dengan rencana. Shalat dan Salam terpanjatkan kepada Nabi Muhammad SAW, contoh terbaik bagi umat Islam dan bagi pencari jalan kebahagiaan dunia dan akhirat.

Penelitian kami ini bertujuan untuk memberikan sumbangan pemikiran dan memperluas cakrawala pengetahuan bagi nazhir-nazhir wakaf dalam hal model-model pembiayaan yang dapat diterapkan dalam mengembangkan aset wakaf yang dikelolanya. Kami menyadari bahwa laporan penelitian ini masih belum sempurna, karenanya kami sangat mengharapkan masukan, kritik dan saran pembaca yang budiman.

Kami mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu dan berkontribusi atas selesainya penelitian ini. Diantaranya: Rektor UIN Walisongo Semarang, Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, Kepala LP2M UIN Walisongo Dr. H. Solihan, M.Ag, serta Kepala Pusat Penelitian dan Penerbitan, Dr. Syamsul Ma'arif, M.Ag yang telah memberi kesempatan bagi peneliti untuk melakukan penelitian ini. Juga ucapan terima kasih kepada Istri tercinta dan anak tersayang, yang telah mengorbankan waktu kebersamaan demi selesainya laporan penelitian ini. Terakhir, ucapan terima kasih

kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan kontribusi pikiran dan materi kepada penulis hingga terselesaikannya penelitian ini.

Akhirnya, kami berdo'a semoga laporan penelitian ini bermanfaat dan menjadi amal jariah, amin...amin..ya Rabbal Alamin

BPI, 5 November 2017

Al-Faqīr Ilallah,

Ahmad Furqon

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Harta benda Wakaf merupakan harta benda yang memiliki perlakuan khusus dalam Islam. Ketika seseorang telah melepaskan kepemilikannya atas harta benda tertentu dengan jalan wakaf, maka harta tersebut menjadi milik Allah SWT atau menjadi milik umum. Ketika harta tersebut telah menjadi harta benda wakaf, maka tidak diperbolehkan bagi nazhir, atau wakif dan anak keturunannya untuk memperjualbelikan, mewariskan atau menghibahkan harta benda wakaf tersebut.

Dalam hadis Nabi Muhammad SAW disebutkan ketentuan tersebut, yaitu sebagai berikut:

عن ابن عمر رضي الله عنهما ، أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه ، أصاب أرضاً بخيبر ، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها ، فقال : يا رسول الله ، إني أصبتُ أرضاً بخيبر ، لم أصب مالا قط أنفَسَ عندي منه ، فما تأمرني به ؟ قال : " إن شئت حبست أصلها وتصدّقت بها " . قال : فتصدق بها عمر : أنه لا يُباع ولا يوهب ولا يُورث ، وتصدق بها في الفقراء ، وفي القُرْبى ، وفي الرقاب ، وفي سبيل الله ، وابن السبيل ، والضيف ، ولا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف ، ويُطعمَ غيرَ مَتموّل.

Dari Ibn Umar RA, bahwasannya Umar Bin al-Khattab RA mendapatkan tanah di Khaibar, kemudia ia mendatangi Nabi Muhammad SAW untuk meminta pendapatnya, ia berkata:”wahai Rasulallah, aku mendapatkan tanah di Khaibar, yang aku sebelumnya belum pernah mendapatkan harta seberharga tanah ini, maka apa yang engkau perintahkan kepadaku?”. Nabi Muhammad SAW berkata:”jika engkau mau, engkau tahan pokoknya, dan engkau sedekahkan hasilnya”. Ibn Umar berkata:”maka Umar mewakafkan tanahnya: yang tidak dijual, dihibahkan, dan diwariskan, dan mensedekahkan hasilnya kepada kaum fakir, kerabat, budak, pejuang yang berjihad di jaan Allah, ibnu sabil, tamu. Tidak mengapa bagi yang mengelola harta tersebut untuk memakannya dengan cara yang

baik, dan diberi makan asal tidak menimbun harta”(Muslim, 1991: 1255. Hadis no. 1632).

Nama lain dari wakaf adalah sedekah jariah. Kata jariah yang disandarkan dengan kata sedekah mempunyai arti mengalir. Yang mengalir adalah pahala wakaf kepada wakif apa bila harta wakaf tersebut dimanfaatkan atau memberi manfaat kepada penerima wakaf atau masyarakat. Akan tetapi apabila harta wakaf tersebut dijual, hilang, tidak dimanfaatkan, maka berhentilah pahala yang mengalir kepada wakif.

Akan tetapi terkadang untuk kepentingan umum yang lebih besar, menuntut harta wakaf tersebut ditukar dan diganti dengan yang sejenisnya atau wakaf yang lain. Undang-Undang No.41 tahun 2004 tentang Wakaf melarang harta benda wakaf yang sudah diwakafkan untuk a). dijadikan jaminan; b).disita; c). dihibahkan; d). dijual; e). diwariskan; f). ditukar; g). dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Akan tetapi larangan tersebut memiliki pengecualian, sebagaimana yang disebutkan pasal 41(1) UU No. 41 tahun 2004 tentang wakaf, yang berbunyi:

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.

Dari undang-undang tersebut dapat disimpulkan bahwa tanah wakaf dapat ditukar untuk kepentingan umum atau tujuan tata kota. Diantara kepentingan umum yang sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) adalah proyek jalan *Tax on Location* atau yang dikenal dengan jalan Tol. Adanya proyek jalan Tol yang melewati harta benda wakaf, berdasarkan Undang-Undang Wakaf, memperbolehkan untuk terjadinya tukar ganti harta benda wakaf tersebut dengan harta benda yang lain.

Pada saat ini, pemerintah Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, tengah melakukan pengerjaan proyek Jalan Tol Trans Jawa yang menghubungkan Merak-Surabaya (<http://mediatataruang.com/target-Tol-trans-jawa-selesai-2017/>, diakses tanggal 25 Februari 2017).

Diantara ruas jalan Tol yang dalam pengerjaan adalah ruas jalan Tol Batang-Semarang. Ruas Tol Batang-Semarang dengan panjang 75 KM pengerjaannya dilakukan oleh PT. Jasa Marga Semarang Batang.

Jalan Tol Batang-Semarang dibangun untuk meningkatkan konektivitas antar wilayah pada beberapa kota vital di Jawa Tengah seperti Semarang dan Solo. Dengan dibangunnya jalan Tol Batang-Semarang, nantinya akan terhubung dengan dua ruas Tol lainnya, yaitu Pemalang-Batang dan Semarang-Solo.

Ruas ToL Batang-Semarang sudah dimulai pengerjaannya sejak November 2016 dan ditargetkan

akan selesai pada Oktober 2018 (Jasa Marga, *Laporan Tahunan 2016; Akselerasi, Pembangunan, Infrastruktur*, h. 189). Pengerjaan Rual TOL Batang-Semarang terdiri dari dua jenis pekerjaan, yaitu pengadaan lahan dan konstruksi. Pengerjaan jalan TOL Batang-Semarang dikerjakan dalam 5 (lima) seksi.

Adapun progress pengerjaan Tol Batang-Semarang per-Desember 2016 adalah sebagai berikut:

Seksi	Lokasi	Panjang (KM)	Pengadaan Lahan	Konstruksi
1	Batang-Batang Timur	3,20	100%	8,62%
2	Batang Timur-Weleri	36,35	94,09%	
3	Weleri-Kendal	11,05	46,11%	7,52%
4	Kendal-Kaliwungu	13,50	33,27%	
5	Kaliwungu-Krapyak	10, 90	94%	10,05%

Sumber: Laporan Tahunan Jasa Marga 2016.

Untuk pengadaan lahan bagi proyek tersebut sebagaimana dalam tabel dapat diketahui bahwa untuk seksi 1 Batang-Batang Timur telah mencapai 100%, seksi 2 Batang Timur-Weleri telah mencapai 94%, seksi 3 Weleri-Kendal telah mencapai 46,11%, seksi 4 Kendal-Kaliwungu telah mencapai 33,27%, dan seksi 5 Kaliwungu-Krapyak.

Dari pengadaan lahan untuk proyek Tol Batang-Semarang tersebut, ada yang melintasi harta benda wakaf atau tanah wakaf. Menurut Shabirin selaku Kepala Seksi Pemberdayaan Wakaf Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah, dari Pejagan sampai dengan Solo dan Mantingan ada 165 titik harta benda wakaf atau tanah wakaf yang terkena Tol (Shabirin, wawancara, 12 Juli 2017). Sedangkan menurut Achyani selaku Kepala Bidang Penerangan Agama Islam, Zakat, dan Wakaf Kementerian Agama Provinsi Jawa Tengah, untuk proyek Tol Batang Semarang, ada 38 bidang tanah wakaf yang terkena proyek jalan Tol tersebut dengan perincian, untuk Kabupaten Batang ada 10 bidang tanah wakaf, Kabupaten Kendal ada 14 bidang tanah wakaf, dan Kota Semarang ada 14 bidang tanah wakaf (Achyani, wawancara, 13 Juli 2017).

Menurut Achyani, dalam proses pembebasan tanah wakaf tersebut, muncul berbagai macam permasalahan yang menyebabkan tanah wakaf tersebut tidak bisa secara cepat dilakukan tukar ganti dari pihak PT. Jasa Marga atau Kementerian Pekerjaan Umum (Achyani, wawancara, 13 Juli 2017).

Permasalahan yang muncul, yang menghambat proses tukarganti harta benda wakaf tersebut, apabila tidak diselesaikan, dapat menyebabkan hilangnya harta benda wakaf tersebut atau kemanfaatannya menjadi tertunda, yang menyebabkan kerugian bagi wakif (orang yang mewakafkan) maupun bagi *mauquf 'alaih* (orang yang

menerima manfaat wakaf). Oleh karenanya, fenomena ini menjadi penting untuk dikaji, untuk mengetahui bagaimana permasalahan tersebut muncul dan bagaimana strategi yang dilakukan nazhir untuk mengamankan harta benda wakaf, sehingga apabila terjadi proses tukar ganti harta benda wakaf yang terkena Tol, dapat dilakukan dengan lancar, tanpa ada kerugian terhadap harta benda wakaf tersebut, wakif maupun *mauquf* ‘*alaih*-nya.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa permasalahan-permasalahan yang muncul dalam proses penukaran tanah wakaf yang terkena Tol Batang Semarang?
2. Bagaimana strategi nazhir dalam mengamankan asset wakaf yang terkena TOL Batang Semarang?

C. Tujuan dan Signifikansi Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang muncul dalam proses penukaran tanah wakaf, dan solusinya, serta untuk mengetahui bagaimana strategi yang dilakukan oleh nazhir dalam mengamankan aset wakaf yang terkena Tol tersebut.

Adapun signifikansi penelitian ini adalah proses pembangunan yang dilakukan pemerintah dalam bentuk

penyediaan jalan untuk akses ekonomi dan aktivitas masyarakat akan terus berlangsung. Hal ini menuntut pengadaan jalan-jalan baru yang terkadang melewati tanah wakaf. Agar proses tukar ganti tanah wakaf atau harta benda wakaf tersebut tidak mendatangkan kerugian pada harta benda wakaf tersebut, maka diperlukan kajian untuk memetakan permasalahan-permasalahan tanah wakaf saat terjadinya tukar ganti dan bagaimana strategi pengamanan asetnya oleh nazhir.

D. Penelitian Sebelumnya

Penelitian tentang Strategi Pengamanan Harta Benda Wakaf yang Terkena Tol (Studi Kasus Harta Benda Wakaf pada Proyek Tol Batang-Semarang (Seksi Semarang), sepanjang pembacaan peneliti terhadap penelitian-penelitian wakaf terdahulu, belum ditulis sebelumnya.

Akan tetapi ada beberapa penelitian yang telah dilakukan, yang mengangkat tentang permasalahan wakaf. Diantaranya: penelitian dilakukan oleh Ismawati (2007) dengan judul *Sengketa Tanah Wakaf (Studi Terhadap Tanah Wakaf Bando Masjid Agung Semarang)*. Fokus penelitian ini pada penyelesaian sengketa tanah wakaf masjid Agung Semarang, kendala-kendala yang dihadapi, serta solusinya. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif dengan teknik analisis data deskriptif. Temuan dalam penelitian ini adalah: 1). Penyelesaian sengketa

tanah wakaf Masjid Agung Semarang dengan kesepakatan pembagian 75% untuk BKM, dan 25% untuk PT. Sambirejo. Atas desakan warga masyarakat, akhirnya Tjipto Siswoyo mau menyerahkan tanah wakaf Masjid Agung Semarang yang dikuasainya. 2). Kendala yang dihadapi adalah adanya kuasa mutlak yang dimiliki PT Sambirejo untuk membeli, menjual dan menukar tanah BKM. Rekomendasi penelitian ini adalah: 1). Perlu ada unsur pengawas dalam pengelolaan tanah wakaf BKM 2). Proses penuntutan hukum baik perdata maupun pidana bagi pelanggar-pelanggar tanah wakaf perlu dilakukan sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

Penelitian Nailul Imdad (2009) dengan judul *Problematika Tanah Wakaf Bondo Masjid Agung BKM Kota Semarang (Studi Kasus tentang Status Hukum Tanah Wakaf di Kampung Gutitan Sarirejo Semarang Timur)*. Fokus penelitian pada status hukum tanah wakaf BKM Kota Semarang yang ada di Kampung Gutitan. Pendekatan yang digunakan adalah sosio legal. Temuan dalam penelitian ini adalah: 1). Beberapa Tanah BKM yang ditempati warga telah memiliki sertifikat atas nama warga. 2). Terjadinya penguasaan tanah wakaf oleh warga karena kurangnya pengawasan dari nazhir wakaf, ditambah dengan minimnya pengetahuan warga akan fungsi dan tujuan harta benda wakaf (tanah). 3). Adanya pihak-pihak yang menyalahgunakan kewenangannya serta kurangnya koordinasi antar instansi-instansi terkait. Rekomendasi

penelitian ini adalah :1). perlu adanya upaya penyadaran warga yang menempati tanah BKM secara tidak sah akan status tanah wakaf. 2). Perlu ada unsur pengawas yang rutin atas aset wakaf BKM.3). Perlunya melibatkan instansi terkait dalam pengembalian aset wakaf.

Penelitian Disertasi Moh Mahrus (2017), yang berjudul *Resolusi Sengketa Wakaf dan Perlindungan Aset (Studi Kasus di Jawa Timur Tahun 1986-2010)*. Penelitian ini berupaya menjelaskan tentang sengketa wakaf dan resolusinya, serta pola perlindungan aset wakaf di lembaga pengelola wakaf. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan analisa deskriptif-interpretatif. Adapun hasil penelitiannya adalah sengketa wakaf di masyarakat berupa perselisihan, gugatan dan permohonan. Sedangkan penyebab munculnya sengketa antara lain, pengakuan kepemilikan, perubahan pada maksud dan tujuan wakaf, mangkraknya harta wakaf, serta minimnya pembinaan lembaga terkait. Adapun bentuk penyelesaiannya cenderung menempuh jalur litigasi dan non litigasi. Ada 2 (dua) upaya perlindungan aset, pertama, permohonan pengesahan wakaf. Kedua, legalisasi aset wakaf melalui Peradilan Agama (PA, PTA, dan MA). Upaya lain adalah menjaga status wakaf, restrukturisasi kenazhiran dan memberikan kesadaran spiritualitas bagi pengelola wakaf.

Penelitian Tesis Sukarto (2006) bertemakan *Resolusi Sengketa Tanah Wakaf di Kabupaten Kendal*.

Kajian tersebut mengungkapkan adanya penyelesaian sengketa wakaf yang terjadi di wilayah Kecamatan Patebon terkait adanya gugatan tanah wakaf masjid yang akhirnya tanah tersebut lepas dan kembali kepada ahli waris wakif dikarenakan minimnya bukti autentik tertulis perihal status wakaf yang pernah diikrarkan. Kajian lainnya adalah adanya gugatanwakif yang masuk di PA Kendal terkait pembatalan ikrar wakaf yang telah dilaksanakan, namun pada akhirnya putusan PA menolak gugatan tersebut.

No	Nama Peneliti	Judul	Metode	Hasil Penelitian
1	Ismawati	<i>Sengketa Tanah Wakaf (Studi Terhadap Tanah Wakaf Bondo Masjid Agung Semarang)</i>	metode kualitatif dengan teknik analisis data deskriptif	1). Penyelesaian sengketa tanah wakaf Masjid Agung Semarang dengan kesepakatan pembagian 75% untuk BKM, dan 25% untuk PT. Sambirejo. Atas desakan warga masyarakat, akhirnya Tjipto Siswoyo mau menyerahkan tanah wakaf Masjid Agung

				Semarang yang dikuasainya. 2). Kendala yang dihadapi adalah adanya kuasa mutlak yang dimiliki PT Sambirejo untuk membeli, menjual dan menukar tanah BKM.
2	Nailul Imdad	<i>Problematika Tanah Wakaf Bondo Masjid Agung BKM Kota Semarang (Studi Kasus tentang Status Hukum Tanah Wakaf di Kampung Gutitan Sarirejo</i>	Kualitatif	1). Beberapa Tanah BKM yang ditempati warga telah memiliki sertifikat atas nama warga. 2). Terjadinya penguasaan tanah wakaf oleh warga karena kurangnya pengawasan dari nazhir wakaf, ditambah dengan minimnya pengetahuan warga akan fungsi dan tujuan harta benda wakaf (tanah). 3). Adanya pihak-pihak

		<i>Semarang Timur).</i>		yang menyalahgunakan kewenangannya serta kurangnya koordinasi antar instansi-instansi
3	Moh. Mahrus	<i>Resolusi Sengketa Wakaf dan Perlindungan Aset (Studi Kasus di Jawa Timur Tahun 1986-2010)</i>	Kualitatif	Adapun bentuk penyelesaiannya cenderung menempuh jalur litigasi dan non litigasi. Ada 2 (dua) upaya perlindungan aset, pertama, permohonan pengesahan wakaf. Kedua, legalisasi aset wakaf melalui Peradilan Agama (PA, PTA, dan MA). Upaya lain adalah menjaga status wakaf, restrukturisasi kenazhiran dan memberikan kesadaran spiritualitas bagi

				pengelola wakaf.
4	Sukarto	<i>Resolusi Sengketa Tanah Wakaf di Kabupaten Kendal.</i>	Kualitatif	Adanya gugatan tanah wakaf masjid yang akhirnya tanah tersebut lepas dan kembali kepada ahli waris wakif dikarenakan minimnya bukti autentik tertulis perihal status wakaf yang pernah diikrarkan.

E. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan rancangan penelitian kualitatif. Peneliti menggali informasi tentang permasalahan-permasalahan harta benda wakaf/tanah wakaf saat terjadi proses pembebasan tanah dang anti rugi, serta bagaimana upaya nazhir dalam mengamankan harta benda wakaf yang terkena proyek Tol tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis-normatif. Yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum yang ada di masyarakat. Peneliti berupaya mengungkapkan berbagai permasalahan-permasalahan yang muncul saat pembebasan tanah wakaf atau

gantiruginya, dengan mengidentifikasi penyebab munculnya permasalahan-permasalahan tersebut selanjutnya merumuskan pola pengamanan harta benda wakaf tersebut, dalam rangka melindungi keberlangsungan harta benda wakaf sesuai dengan fungsi dan tujuan wakaf.

Penelitian ini menurut Soerjono Soekanto (1986:51) dan Beni Ahmad Saebani (2008:50) dapat berupa *problem-finding*, *problem-identification*, dan *problem-solution*. Berikutnya Solusi dan pola pengamanan asset wakaf tersebut dilihat menurut hukum perwakafan nasional, sehingga kajian normative-yuridis menopang pembahasan penelitian.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak yang mengetahui permasalahan tanah wakaf yang terkena Tol Batang Semarang. Data telah terkumpul kemudian dianalisis secara deskriptif.

Tahapan-tahapan penelitian adalah sebagai berikut:

- (1). Penentuan objek penelitian, yaitu Tanah Wakaf yang terkena Tol Batang Semarang di Kota Semarang yang berjumlah 15 bidang tanah wakaf.
- (2). Pengumpulan data-data lapangan. Pengumpulan data lapangan dengan menggunakan teknik wawancara, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada masing-masing nazhir harta benda wakaf yang terkena Tol, Kementerian Agama Kota Semarang,

Badan Pertanahan Kota Semarang dan BWI Kota Semarang, Tim Penilaian Harta Benda Penukar yang dibentuk oleh Walikota Semarang.

- (3). Analisis data. Analisis atas data yang terkumpul dilakukan dengan menggunakan metode induktif-deskriptif. Analisis induktif dilakukan dengan menyimpulkan fakta-fakta, hingga fakta-fakta yang terpisah-pisah tersebut dapat diorganisasikan menjadi sebuah rangkaian yang padu. Analisis deskriptif dilakukan dengan menggambarkan secara lengkap hasil analisis induktif diatas melalui bahasa tulis yang mudah dipahami.
- (4) Penulisan laporan akhir. Terakhir adalah penarikan simpulan yang merupakan akhir dari tahapan analisa dengan mengambil beberapa statemen utama sebagai konklusi. Umumnya, pada bagian ini akan menjadi jawaban secara singkat dan padat dari rumusan masalah tentang mekanisme pembiayaan aset wakaf yang disebutkan sebelumnya.

BAB II

STRATEGI PENGAMANAN HARTA BENDA WAKAF

A. Pengertian Strategi, Wakaf, dan Pengamanan Harta Benda Wakaf

1. Pengertian Strategi

Ada beberapa definisi strategi yang disebutkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KKBI), yaitu sebagai berikut: 1 ilmu dan seni menggunakan semua sumber daya bangsa(-bangsa) untuk melaksanakan kebijaksanaan tertentu dalam perang dan damai; 2 ilmu dan seni memimpin bala tentara untuk menghadapi musuh dalam perang, dalam kondisi yang menguntungkan: *sebagai komandan ia memang menguasai betul -- seorang perwira di medan perang*; 3 rencana yang cermat mengenai

kegiatan untuk mencapai sasaran khusus; 4 tempat yang baik menurut siasat perang (<https://kbbi.web.id/strategi>).

Secara istilah ada beberapa pengertian strategi dari para pakar, diantaranya:

Strategi adalah penentuan tujuan dan sasaran jangka panjang perusahaan, diterapkannya aksi dan alokasi sumber daya yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan (Chandler, 1962: 13).

Menurut Quinn (1990) strategi adalah pola atau rencana yang mengintegrasikan tujuan, kebijakan dan aksi utama dalam hubungan yang kohesif. Suatu strategi yang baik akan membantu organisasi dalam mengalokasikan sumber daya yang dimiliki dalam bentuk *unique* berbasis kompetensi internal serta kemampuan mengantisipasi lingkungan.

Menurut Anthony, Parrewe dan Kacmar (1999) strategi dapat didefinisikan sebagai formulasi misi dan tujuan organisasi, termasuk di dalamnya adalah rencana aksi (*action plans*) untuk mencapai tujuan tersebut dengan secara eksplisit mempertimbangkan kondisi persaingan dan pengaruh-pengaruh kekuatan di luar organisasi yang secara langsung atau tidak berpengaruh terhadap kelangsungan organisasi (Nainggolan, 2008).

Apabila dikaitkan dengan Strategi Nazhir dalam pengamanan aset wakaf, maka strategi adalah rencana cermat yang dilakukan nazhir untuk mengamankan harta benda wakaf dari kehilangan fisik atau manfaatnya.

2. Pengertian Wakaf

Kata wakaf berasal dari bahasa Arab, yaitu dari kata *waqafa*, *yaqifu*, *waqfan* yang berarti berdiri dari duduk, atau tenang setelah berjalan. Kata *waqafa ad-dār wa naḥwahu* berarti menjadikan rumah tersebut sebagai wakaf di jalan Allah. Kata *waqf* menurut fukaha memiliki arti menahan harta dan menyalurkan manfaatnya kepada pihak tertentu. Diperbolehkan untuk menyalurkannya pada kepentingan umum diawal dan diakhir atau untuk kepentingan umum diakhirnya saja (Kementerian Pendidikan dan Pengajaran Mesir, 1991: 678-679).

Kata *waqf*, *taḥbīs*, dan *tasbīl* memiliki makna yang sama, yaitu menahan dan mencegah. Para fukaha terkadang menggunakan kata *waqf* dengan kata *ḥubs*. Terkadang pula dengan menggunakan kata *ṣadaqah*, dengan syarat harus ada kata yang menunjukkan bahwa sedekah yang dimaksud adalah sedekah dalam arti wakaf (asy-Sya'bi, tt: 217-218).

Para fukaha berbeda pendapat tentang pengertian wakaf secara istilah (terminologi). Mereka mendefinisikan wakaf dengan definisi yang beragam, sesuai dengan pandangan mazhab mereka terhadap wakaf, baik dari segi kelaziman dan ketidak lazimannya, syarat wakaf, pihak yang memiliki harta wakaf setelah harta tersebut diwakafkan, juga sesuai dengan persepsi mereka di dalam tata cara pelaksanaan akad wakaf (al-Kabisi, 2004:39).

Mazhab Hanafi memiliki 2 (definisi) wakaf yang mengemuka, yaitu definisi wakaf dari Abu Hanifah dan definisi wakaf dari 2 (dua) murid Abu Hanifah, yaitu Abu Yusuf dan Muhammad bin Hasan asy-Syaibāny. Abu Hanifah mendefinisikan wakaf sebagai berikut:

حبس العين على ملك الواقف وتصدق بمنفعتها ولو في الجملة

"menahan harta yang tetap menjadi milik wakif dan mensedekahkan hasil/manfaatnya walaupun secara global” .

Sedangkan 2 (dua) murid Abu Hanifah, mendefinisikan wakaf sebagai berikut:

حبس العين على حكم ملك الله تعالى وصرف بمنفعتها على من أحب

"Menahan harta yang menjadi milik Allah SWT dan mendistribusikan manfaatnya kepada orang yang ia cintai” (*Wizārat al-Auqāf wa asy-Syūn al-Islāmiyah*, 2006: 108).

Dari definisi wakaf Abu Hanifah disimpulkan bahwa wakaf menurut Abu Hanifah bersifat tidak lazim atau akad yang memungkinkan untuk ditarik kembali, karenanya harta wakaf tetap menjadi milik wakif. Wakif dapat menggunakan hartanya untuk penggunaan apa saja, dan apabila ia meninggal, maka harta wakaf tersebut menjadi warisan bagi ahli warisnya. Menurut Abu Hanifah akad wakaf sama dengan akad peminjaman (*'āriyah*), di mana pemberi pinjaman dapat mengambil barang yang dipinjam

kapan ia menghendaki. Akan tetapi ada pengecualian dari ketidak laziman wakaf tersebut, yaitu apabila yang diwakafkan adalah masjid, atau hakim memutuskan hilangnya kepemilikan wakif atas harta wakaf tersebut atau wakif mentaklik wakaf dengan kematiannya, maka wakafnya tidak bisa ditarik kembali. Sedangkan menurut dua murid Abu Hanifah, akad wakaf adalah akad yang lazim, sehingga tidak bisa ditarik kembali, karena telah menjadi milik Allah SWT (aṣ-Ṣālih, 2001:20).

Mazhab Maliki mendefinisikan wakaf sebagai:

إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازماً بقاءه في ملك معطيه ولو تقديراً

"pemberian manfaat sesuatu, selama harta tersebut ada, dengan tetap menjadi milik pemberinya meskipun hanya perkiraan" (al-Hathāb, 1992:6/18).

Ulama-ulama Malikiyah berpendapat bahwa wakaf merupakan perbuatan yang tidak dapat ditarik kembali (*lāzim*), akan tetapi tidak menyebabkan berpindahnya kepemilikan harta wakaf dari wakif, hanya saja wakif tidak dapat memindahkan kepemilikannya lagi dengan menjual atau menghibahkan. Begitu pula jika wakif meninggal, harta wakaf tidak bisa diwariskan (aṣ-Ṣālih, 2001:21).

Ulama-ulama Syafi'iyah mendefinisikan wakaf sebagai:

حبس مال يمكن انتفاع به مع باقي عينه بقطع التصرف في رقبته على

مصرف مباح

"menahan harta yang dapat dimanfaatkan dengan tetap menjaga pokok harta, dan dengan memutus kepemilikan barang tersebut untuk disalurkan kepada pihak yang diperbolehkan menerimanya" (Qalyubi dan Umairah, 1995:3/98).

Definisi ini menunjukkan keluarnya harta wakaf dari milik wakif menjadi milik Allah SWT, dan berderma dengan manfaat harta wakaf adalah hal yang mengikat. Artinya wakif tidak dapat menarik kembali hartanya yang telah diwakafkan, dan harta wakaf tersebut tidak dapat berpindah lagi kepada orang lain. Pendapat ulama-ulama Syafi'iyah ini sama dengan pendapat Abu Yusuf, Muhammad, dan Imam Ahmad dalam salah satu pendapatnya (aṣ-Ṣālih, 2003:22).

Mazhab Hanbali mendefinisikan wakaf dengan bahasa yang sederhana, yaitu:

تحبيس الأصل وتسبيل الثمرة

"Menahan pokok harta wakaf dan mengalirkan hasilnya" (Ibn Qudāmah, 1986: 8/184).

Menurut al-Kabisi (2004:61-62), definisi ini adalah definisi wakaf yang terbaik, karena dikutip dari hadis Nabi Muhammad SAW kepada Umar bin Khattāb r.a, ”tahanlah asalnya dan alirkanlah hasilnya”. Selain itu, definisi ini hanya membatasi pada hakikat wakaf saja, dengan tidak memasukkan perincian-perincian lain seperti yang terdapat pada definisi-definisi yang lain.

Dalam Pasal 1 (1) Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf ditetapkan bahwa:

Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuannya guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut syariah.

B. Pengamanan Harta Benda wakaf

1. Manajemen Aset Wakaf

Harta benda wakaf merupakan aset yang harus diamankan dan dijaga eksistensinya. Karena menjaga eksistensi dari aset wakaf merupakan salah satu rukun wakaf, disamping menyalurkan manfaatnya. Aset menurut Siregar (2004:178) adalah barang atau sesuatu barang yang mempunyai nilai ekonomi, nilai komersial, atau nilai tukar yang dimiliki oleh Badan Usaha, Instansi, atau Individu.

Menurut Mahmudi (2009:155) manajemen aset terdiri dari 5 (lima) tahapan kerja yang satu sama lainnya terkait yaitu:

- a. Inventarisasi Aset
- b. Legal Audit
- c. Penilaian Aset
- d. Optimalisasi Aset
- e. Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA)

a. Inventarisasi Aset

Menurut Soemarsono S.R (1994: 15)

"Inventarisasi adalah pencatatan barang - barang milik kantor atau perusahaan".

Menurut Chabib Sholeh dan Heru Rochamnsjah (2010: 180) *"Inventarisasi merupakan kegiatan / tindakan untuk melakukan penghitungan, pengurusan, penyelenggaraan peraturan, pencatatan data dan pelaporan barang milik daerah dalam unit pemakaian".*

Menurut A. Gima Sugiana (2013: 173) *"Inventarisasi aset adalah serangkaian kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, pelaporan hasil pendataan aset, dan mendokumentasikannya baik aset berwujud maupun aset tidak berwujud pada suatu waktu tertentu. Inventarisasi aset dilakukan untuk mendapatkan data seluruh aset yang dimiliki, dikuasai sebuah organisasi perusahaan atau instansi pemerintah. Seluruh aset perlu diinventarisasi baik yang diperoleh berdasarkan beban dana sendiri (investasi), hibah ataupun dari cara lainnya".*

Menurut PP No. 27 2014 : *"Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan Barang Milik Negara / Daerah".*

Dari beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa Inventarisasi Aset merupakan serangkaian kegiatan untuk melakukan pencatatan, pengamanan, pendokumentasian & pelaporan hasil pencatatan kepemilikan suatu aset.

Apabila dikaitkan dengan wakaf, maka inventarisasi harta benda wakaf adalah kegiatan kegiatan pendataan, pencatatan, pendokumentasian, dan pelaporan hasil pendataan harta benda wakaf tersebut.

Dalam buku Manajemen Aset Pariwisata (Sugiyama, 2013) Inventarisasi Aset berada pada tahap ketiga setelah tahap perencanaan kebutuhan aset dan pengadaan aset. Tujuan utama dilakukannya Inventarisasi Aset ada tiga yaitu:

1. Menciptakan tertib administrasi;
2. Pengamanan Aset;
3. Pengendalian dan pengawasan aset.

b. Legal Audit

Legal Audit adalah suatu pemeriksaan dan/atau penilaian permasalahan-permasalahan hukum mengenai atau berkaitan dengan suatu perusahaan.

Legal Audit diperlukan untuk hal-hal antara lain sebagai berikut:

1. Perusahaan yang akan melakukan *Initial Public Offering* (IPO);
2. Perusahaan yang akan melakukan merger, konsolidasi, akuisisi;
3. Perusahaan yang akan melakukan transaksi kredit sindikasi;

4. Perusahaan yang akan dijual (Legal Audit dilaksanakan apabila pihak pembeli menginginkannya);
5. dan sebagainya (<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl2861/legal-audit>).

Hal-hal yang termasuk ke dalam katagori Legal Audit antara lain, yaitu:

1. Penelitian secara fisik atau penelitian area, peninjauan lapangan dan pengamatan terhadap suatu obyek untuk memastikan kebenaran;
 2. Penelitian dokumen yang berkaitan dengan obyek;
 3. Penelitian yang didasarkan pada sumber informasi lainnya, misalnya pengadilan, laporan keuangan, keterangan direksi, dan sebagainya (<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl2861/legal-audit>).
- c. **Penilaian Aset.** Sampai saat ini sebagian besar masyarakat belum mengenal penilaian, dan faktor penyebabnya adalah karena penilaian adalah hal yang relatif baru bagi masyarakat umum.

Dalam kamus, *Appraisal* diartikan sebagai penilaian atau penaksiran begitu juga *Valuation* diartikan sebagai penilaian atau penaksiran. Jadi Penilaian dan Valuation diartikan sama.

Appraisal dan *appraiser* kedua istilah ini lebih banyak dipergunakan di Amerika Serikat, sedangkan

istilah *valuation* dan *valuers* biasa dipakai di Inggris dan negara anggota persemakmuran (*Commonwealth Countries*). Yang paling diperhatikan dari kedua istilah tersebut adalah adanya suatu istilah yang tidak bisa dipisahkan yaitu pengertian *Valuer* dan Nilai.

Dari beberapa pengertian yang ada dapat digaris bawahi mengenai penilaian adalah sebagai berikut:

- Penilaian merupakan sebuah opini (an opinion bukan judgment)
- Penilaian juga merupakan suatu estimasi nilai (an estimated value)
- Penilaian dilakukan pada hari yang ditentukan (as of specific date)
- Penilaian berdasarkan kepada hasil analisis atas data pasar yang relevan (based on analysis of relevant market information).

Jadi penilaian (*valuation/appraisal*) pada dasarnya merupakan sebuah estimasi atau opini, walau sudah didukung oleh alasan dan analisis yang rasional sekalipun. Layak atau tidaknya suatu penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup serta kemampuan dan obyektifitas si penilai (*valuer/appraiser*).

Yang menjadi masalah adalah untuk dapat memperoleh estimasi nilai property yang realistis, seorang penilai sulit untuk menghindari subyektifitasnya. Karenanya untuk dapat menghasilkan estimasi nilai yang realistis dan meminimalkan subyektifitasnya seorang penilai harus

memperhatikan bahwa tugas utamanya adalah mempertimbangkan seluruh fakta yang tersedia yang bersifat impersonal.

Penilaian pada prinsipnya merupakan suatu proses indikasi, melalui suatu pengetahuan atau metode tertentu terhadap suatu objek untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu. Penilaian aset perlu dibedakan dengan penilaian pada umumnya. Penilaian aset dilakukan khusus atas suatu aset (harta/benda) dari suatu entitas kepemilikan. Penilaian aset (appraisal/valuation) harus dipahami sebagai suatu proses ilmiah yang dilakukan seorang penilai untuk mendapatkan estimasi nilai suatu aset tertentu. Mengingat konsep aset yang dinilai adalah dalam konsep hukum yang mempunyai nilai ekonomis, maka indikasi nilai yang dihasilkan dari suatu penilaian dituangkan dalam satuan moneter. Penilaian merupakan ilmu praktis yang bersifat multi disiplin, karenanya kaitan dan dukungan ilmu pengetahuan lainnya sangat penting untuk dipahami oleh para penilai.

Beberapa bidang keilmuan yang sangat besar peranannya dalam menunjang bidang penilaian adalah ilmu ekonomi, ilmu Teknik dan ilmu Hukum. Dalam penilaian juga tidak lepas dari unsur subyektif seorang penilai yang berkaitan dengan pengalaman dan prediksi-prediksi tertentu. Sifat dari penilaian tersebut memberikan pengertian bahwa penilaian adalah gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) dalam

mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran (Hidayati dan Harjanto, hal. 8) (<https://penilaianaset.com/pengertian-penilaian/>).

d. **Optimalisasi aset.** Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut, Sutrisno (2004). Pada tahap ini aset-aset yang dimiliki negara diidentifikasi dan dikelompokkan berdasarkan potensi dari aset tersebut.

Sedangkan menurut Nugent (2010) *optimizing the utilization of asset is terms of service benefit and financial returns*. Optimalisasi pemanfaatan aset adalah hubungan antara kegunaan layanan dan imbalan keuntungan. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa optimalisasi aset merupakan pengoptimalan pemanfaatan dari sebuah aset dimana dapat menghasilkan manfaat yang lebih atau juga mendatangkan pendapatan.

Analisis optimalisasi penggunaan dan pemanfaatan aset digunakan untuk mengidentifikasi dan memilah aset yang masuk ke dalam aset operasional atau aset non operasional (Siregar, 2004). Untuk aset operasional, dilakukan kajian yang lebih mendalam untuk mengetahui

apakah aset operasional tersebut sudah optimal atau belum penggunaan dan pemanfaatannya. Sedangkan untuk analisis terhadap aset non operasional yang dilakukan terhadap kondisi eksisting suatu aset. Untuk mengetahui pemanfaatannya sudah optimal, dilihat dari penggunaan aset dari aspek ekonomis. Sebagaimana disebutkan oleh Siregar (2004) bahwa untuk mengoptimalkan suatu aset harus dibuat sebuah formulasi strategi untuk meminimalisasi dan menghilangkan ancaman dari faktor lingkungan dan untuk aset yang tidak dapat dioptimalkan harus dicari penyebabnya.

Menurut Siregar (2004) bahwa optimalisasi pengelolaan aset itu harus memaksimalkan ketersediaan aset (*maximize asset availability*), memaksimalkan penggunaan aset (*maximize asset utilization*), dan meminimalkan biaya kepemilikan (*minimize cost of ownership*). Untuk mengoptimalkan suatu aset dapat dilakukan melalui *Highest and Best Use Analysis*, Siregar (2004). Hal ini dapat dilakukan dengan meminimalisasi atau menghilangkan hambatan atau ancaman atas pengelolaan aset-aset tersebut. Sehingga optimalisasi dari suatu aset yang berstatus *idle capacity* bisa dilakukan.

e. **Sistem informasi manajemen aset (sima).**

Sistem informasi manajemen aset (sima) merupakan sistem informasi manajemen pendataan aset (inventaris dan ruang) secara terintegrasi seluruh instansi dalam

rangka melaksanakan tertib administrasi pengelolaan dan pendataan barang.

Sistem informasi aset berfungsi untuk melakukan pencatatan mengenai pengadaan, pengesahan, penggunaan, perawatan, status serta kondisi aset. Sistem informasi manajemen aset ini dirancang dengan platform web based (berbasis web). Sistem ini dapat diaplikasikan dalam internet maupun online internet.

Sistem dimulai dari pengadaan barang hingga distribusi barang. Aset yang tercatat dalam sistem ini meliputi tanah dan gedung. Dengan adanya sistem ini diharapkan masyarakat dapat dengan mudah mengakses dan mendapatkan informasi tentang keberadaan aset sehingga masyarakat tidak lagi bertanya-tanya tentang keberadaan aset.

Dalam hal pengelolaan wakaf, Kementerian Agama telah memiliki Sistem Informasi Wakaf yang disingkat dengan SIWAK. Sistem informasi ini berisi data tanah wakaf yang tersebar seluruh Indonesia. Dimulai dari pendataan tanah wakaf perprovinsi, kemudian dirinci perkabupaten/kota, kemudian perkecamatan, hingga perkelurahan, yang kemudian dapat dilihat data per-aset wakaf, dengan meng-klik nama nazhir. SIWAK masih terbatas pada harta benda wakaf yang tidak bergerak berupa tanah, masjid, Musala, sekolahan, kuburan, maupun panti asuhan. SIWAK belum memuat data harta benda wakaf yang bergerak berupa uang maupun yang bergerak

selain uang. Maka diperlukan juga Sistem Informasi Harta Benda Wakaf bergerak berupa uang maupun yang bukan uang, untuk pendataan dan pengamanan aset wakaf tersebut.

2. Strategi Pengamanan dan Penyelamatan Harta Benda Wakaf

a. Strategi Pengamanan Harta Benda Wakaf

Pengamanan adalah suatu proses, cara, usaha, atau perbuatan untuk mengamankan sesuatu dari tindakan melawan hukum. Pengamanan terhadap harta wakaf berupa upaya preventif, agar harta wakaf tidak hilang dengan melindungi dan mengamankan aset wakaf dari pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab, yang ingin melakukan penyelewengan, penyalahgunaan, dan upaya-upaya lain yang berusaha menghilangkan aset-aset wakaf yang ada.

Pengamanan terhadap harta benda wakaf sangat penting dilakukan, karena wakaf pada dasarnya memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi, khususnya untuk wakaf benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, dan wakaf benda bergerak lainnya seperti uang, logam mulia, surat berharga, dan lain-lain.

Banyak bentuk dan cara yang dapat dilakukan untuk melakukan pengamanan terhadap harta benda wakaf, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Melakukan papanisasi dan pematokan harta benda wakaf

Papanisasi adalah membuat papan informasi bahwa tanah yang ada di bawahnya adalah tanah wakaf, juga dengan melakukan pematokan atas batas-batas tanah wakaf tersebut dengan patok yang permanen sehingga tidak bisa dihilangkan atau digeser. Kementerian Agama memiliki program bantuan pembuatan Midis Billboard Tanah Wakaf. Midis Billboard terbuat dari almunium seluas 120X80X0,6 Cm. Tinggi tiang 180Cm. Papan Midis Billboard memuat informasi tentang

- a. No. Akta Ikrar Wakaf
- b. No. Sertifikat
- c. Peruntukan
- d. Luas
- e. Alamat (Kemenag, 2013:18)

Dengan adanya papan informasi wakaf, masyarakat dapat mengetahui keberadaan harta benda wakaf tersebut, dan dapat mengawasi dan menjaga dari penggunaan oleh orang lain, selain nazhir wakaf atau orang yang ditunjuk oleh nazhir wakaf.

Penanda batasan tanah wakaf dapat juga berupa patok yang terbuat dari cor semen atau patok besi yang tidak bisa digeser atau dipindahkan.

2. Sertifikasi Harta Benda Wakaf

Sertifikasi harta benda wakaf merupakan langkah yang tepat dan kuat untuk mengamankan harta benda wakaf. Sertifikasi mengamankan harta benda wakaf dari keinginan pihak lain untuk memiliki, mengambil alih atau merampas harta benda wakaf. Karena harta benda wakaf memiliki nilai ekonomis yang semakin lama semakin tinggi nilainya, maka perlu diamankan dengan sertifikasi.

Banyak kasus klaim kepemilikan atas tanah wakaf yang dilakukan oleh ahli waris atau pihak lain, berakhir dengan diambilnya tanah wakaf kepada ahli waris atau pihak lain tersebut karena ketiadaan bukti wakaf, hanya sebatas dari mulut-kemulut, sehingga ketika pihak lain mengklaim kepemilikan atas tanah wakaf, dengan membawa sedikit bukti, walau hanya berupa leter C atau Girik Tanah, akan dimenangkan atas tanah wakaf, karena memiliki bukti legal, sedangkan tanah wakaf tidak memiliki bukti legal.

Berbeda bila tanah wakaf telah bersertifikasi wakaf, akan memiliki kekuatan hukum, sehingga tidak akan bisa digugat atau dikalahkan pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas harta wakaf tersebut.

Banyak keuntungan yang diperoleh setelah harta benda wakaf disertifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional, diantaranya adalah:

- a. Mendapatkan kepastian hukum harta yang diwakafkan;

- b. Membuat rasa aman pada diri *wakif* bahwa proses pelaksanaan wakaf telah sesuai dengan tuntutan syara' dan aturan perundang-undangan;
- c. Kepastian kekekalan manfaat harta wakaf sesuai dengan tujuan dan sasaran wakaf; dan
- d. Menghindari terjadinya sengketa wakaf (Herman Hermit, 2007: 5).

Proses sertifikasi harta benda wakaf tidak bergerak berbeda dengan proses sertifikasi harta benda wakaf bergerak berupa uang ataupun selain uang.

Adapun Proses sertifikasi harta benda wakaf tidak bergerak adalah sebagai berikut:

- 1. Wakif menyatakan kehendak berwakaf kepada nazhir
- 2. Pernyataan tersebut disaksikan oleh 2 orang saksi dihadapan PPAIW
- 3. PPAIW membuat AIW berdasarkan pernyataan wakif tersebut
- 4. Nazhir setelah memperoleh AIW/APAIW mendaftarkan wakaf benda tidak bergerak kepada instansi yang berwenang dibidang pertanahan
- 5. Dalam mendaftarkan harta benda tidak bergerak, nazhir melampirkan:
 - a. Sertifikat atas tanah;
 - b. Surat pernyataan dari wakif bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan, dan tidak dijaminkan yang diketahui oleh Kepala Desa atau

Lurah atau sebutan lain yang setingkat, yang diperkuat oleh camat setempat;

- c. Surat persetujuan dari suami/istri apabila benda wakaf merupakan harta yang bersama;
- d. Surat persetujuan dari ahli waris apabila benda wakaf merupakan harta waris;
- e. Izin dari pejabat berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal tanahnya diperoleh dari instansi pemerintah, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dan pemerintah desa atau sebutan lain yang setingkat dengan itu;
- f. Izin dari pejabat bidang pertanian apabila sertifikat dan keputusan pemberian haknya diperlukan izin pelepasan/pengalihan, dan
- g. Izin dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik dalam hal hak guna bangunan atau hak pakai yang diwakafkan di atas hak pengelolaan atau hak milik (PMA No. 73 Tahun 2013).

3. Memproduktifkan Harta Benda Wakaf

Ungkapan bijak menyatakan, cara terbaik untuk mengamankan dan melindungi harta benda wakaf adalah dengan memproduktifkannya. Karena dengan diproduktifkan menunjukkan bahwa harta tersebut digunakan dan dipelihara dengan baik. Pendudukan secara ilegal atau pemanfaatan harta wakaf secara ilegal

disebabkan harta tersebut didiamkan mangkrak, tidak dikelola atau diproduksi, sehingga menyebabkan orang lain yang mengelola dan menempatnya.

Memproduksi harta benda wakaf adalah usaha untuk mendapatkan nilai ekonomis dari harta wakaf tersebut. Bila dicermati hadis Nabi Muhammad SAW yang menganjurkan Umar bin Khattab untuk mewakafkan Tanah miliknya di Khaibar dengan mengatakan: *habbis ashlah wa sabbil samrataha* (tahanlah pokoknya dan distribusikanlah hasilnya). Dalam pernyataan tersebut terkandung makna wakaf produktif. Karena untuk mendapatkan hasil wakaf, pokok dari wakaf tersebut harus diproduksi.

Berdasarkan hadis tersebut, Monzer Kahf menyatakan bahwa hakikat dari wakaf adalah wakaf produktif atau wakaf investasi. Dengan wakaf produktif, hasilnya dapat digunakan untuk membiayai wakaf konsumtif, seperti masjid, Musala, sekolah, panti asuhan, kuburan dan lain sebagainya. Tapi wakaf konsumtif tidak bisa membiayai wakaf produktif, karena langsung dikonsumsi.

b. Strategi Penyelamatan Harta Wakaf

Yang dimaksud dengan penyelamatan harta benda wakaf adalah serangkaian tindakan yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa wakaf apabila terjadi sengketa wakaf. Pasal 62 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004

mengatur tentang beberapa upaya perlindungan terhadap harta benda wakaf yaitu melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, mediasi, arbitrase, atau pengadilan.

Tahap pertama adalah melalui musyawarah untuk mufakat. Al-Quran mengajarkan untuk bermusyawarah dalam menyelesaikan masalah. Dalam al-Qur'an Suci Surat Ali Imran ayat (159) dan Surat Asy-Syura ayat (38) sebagai berikut:

...وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ...

Artinya: "...dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu....".

وَأْمُرْهُمْ شُورَىٰ بَيْنَهُمْ....

Artinya: "... sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka".

Tahap kedua adalah melalui mediasi. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 menjelaskan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Peran dan fungsi mediator adalah membantu para pihak untuk mencari jalan keluar atas penyelesaian yang sedang mereka sengketakan yaitu melalui kompromi diantara para pihak. Manfaat menggunakan mediasi dalam penyelesaian sengketa wakaf, diantaranya adalah cepatnya proses penyelesaian perkara, biaya yang cukup murah, rahasia atau tertutup, melakukan secara kompromi, tidak emosional, dan hasilnya bersifat kesepakatan.

Tahap ketiga adalah melalui *arbitrase*. Menurut bahasa arbitrase adalah mengangkat juru damai (Luwis Ma'luf, T.th.: 146). Menurut istilah, *arbitrase* adalah pengangkatan seorang atau lebih sebagai juru damai oleh kedua belah pihak yang bersengketa, untuk menyelesaikan perkara yang disengketakan oleh mereka (Muhammad Salam Madkur, 1964: 21-22).

Di Indonesia, *arbitrase* sudah dikenal sejak berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Pada tanggal 3 Desember 1977 Pemerintah membentuk Badan *Arbitrase* Nasional (BANI) yang diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase*.

Menurut Pasal 1 (1) Undang-Undang *Arbitrase* Nomor 30 Tahun 1999 menyebutkan, *arbitrase* adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum, yang didasarkan pada perjanjian *arbitrase* yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Tahap keempat adalah melalui pengadilan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 disebutkan bahwa penyelesaian perselisihan sepanjang yang menyangkut persoalan perwakafan tanah, disalurkan melalui Pengadilan Agama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 17 Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978 menyebutkan bahwa Pengadilan Agama yang mewilayahi tanah wakaf berkewajiban memeriksa dan

menyelesaikan perkara tentang perwakafan tanah menurut syari'at Islam, yang antara lain mengenai :

- a. Wakaf, *wakif*, *nazhir*, ikrar dan saksi;
- b. *Bayyinah* (alat bukti administrasi tanah wakaf);
- c. Pengelolaan dan pemanfaatan hasil wakaf;

Wilayah Pengadilan Agama berada di bawah lembaga Peradilan Agama dalam menyelesaikan sengketa wakaf sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 yang menyebutkan bahwa Peradilan Agama adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu.

Tugas dan wewenang Peradilan Agama adalah memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infak, sedekah, dan ekonomi syari'ah (Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006).

Retno Wulan Sutantio (1995: 35) menjelaskan bahwa langkah-langkah yang dilakukan hakim dalam upaya penyelesaian sengketa wakaf dengan cara mendamaikan para pihak adalah sangat penting dan sangat baik dilakukan terutama bagi hakim itu sendiri maupun bagi orang-orang yang mencari keadilan. Upaya perdamaian yang dilakukan hakim telah menunjang terlaksananya beberapa asas dalam peradilan yaitu cepat, sederhana, dan biaya ringan. Sedangkan bagi para pihak

berarti telah menghemat biaya perkara, mempercepat penyelesaian dan menghindari putusan yang bertentangan, disamping dapat menambah jalinan hubungan antara para pihak.

C. Penukaran Harta Benda Wakaf

1. Pengertian Istibdāl

Secara bahasa kata *istibdāl* adalah bentuk masdar dari kata *istabdala*, yang berarti *taghayara*, *harrafā*, atau *ghayyarahu bi ghairih*, artinya merubah atau mengganti sesuatu dengan sesuatu yang lain, sehingga jika dikatakan *istabdālahu* maka maksudnya adalah *ittakhaza minhu badalan* yakni menjadikan sesuatu sebagai pengganti dari yang lain (Majma' Lughah al-Atabiyah, 1991:40).

Sedangkan secara istilah, ada 2 ungkapan yang digunakan oleh ulama terkait dengan penukaran harta wakaf, yaitu *ibdāl* dan *istibdāl*. Menurut para Fukaha, *ibdāl* adalah menjual harta wakaf dengan gantinya baik yang berupa benda atau uang. Sedangkan *istibdāl* adalah membeli barang yang lain untuk menjadi pengganti barang wakaf yang dijual (Abu Zahra, 1959:183). Sedangkan menurut al-Kabisi, *Ibdāl* adalah menjual barang wakaf untuk membeli barang lain sebagai gantinya. Sedangkan *istibdāl* adalah menjadikan barang lain sebagai pengganti barang wakaf asli yang dijual (al-Kabisi, 2004:349). Menurut Ahmad Sidiq, *istibdāl* dapat diklasifikasikan ke dalam dua pengertian:

- a. *Istibdāl* dalam pengertian yang luas, yaitu pembelian, penjualan maupun tukar menukar benda wakaf;
- b. *Istibdāl* dalam pengertian yang sempit, yaitu membeli benda secara kontan untuk dijadikan benda wakaf (Sidiq, 2012:29-30).

Para ulama fikih berbeda pendapat tentang hukum *istibdāl*. Sebagian mereka melarang secara mutlak, sebagian lagi melarang, kecuali ada kondisi tertentu yang menuntut untuk terjadinya *istibdāl*, dan sebagian lagi memperbolehkan, karena adanya syarat wakif atau karena alasan keuntungan lebih yang akan didapat dari *istibdāl* tersebut (Abu Zahra, 1959:183).

Mazhab Maliki dan Mazhab Syafi'i adalah mazhab yang terkesan ketat dalam memperbolehkan praktik *istibdāl*. Menurut kedua mazhab tersebut hukum asal dari wakaf adalah dilarang untuk dijual, dihibahkan, atau diwariskan. Hal tersebut sebagaimana hadis Nabi Muhammad SAW:

حدثنا قتيبة بن سعيد حدثنا محمد بن عبد الله الأنصاري
حدثنا ابن عون قال أنبأني نافع عن ابن عمر رضي الله عنهما أن
عمر بن الخطاب أصاب أرضا بخيبر فأتى النبي صلى الله عليه وسلم
يستأمره فيها فقال يا رسول الله إني أصبت أرضا بخيبر لم أصب
مالا قط أنفس عندي منه فما تأمر به ؟ قال إن شئت حبست
أصلها وتصدق بها قال فتصدق بها عمر أنه لا يباع ولا يوهب ولا
يورث وتصدق بها في الفقراء وفي القربى وفي الرقاب وفي سبيل الله

وابن السبيل والضيف لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف
ويطعم غير متمول.

Sejalan dengan pendapat Mazhab Maliki dan Mazhab Syafi'i adalah mazhab Syiah Ja'fariyah yang sangat berhati-hati dalam melakukan praktik *istibdāl* bahkan mereka cenderung melarang praktik tersebut selama tidak ada kebutuhan yang mendesak. Pandangan tersebut sebagai konsekuensi atas prinsip mazhab yang berpendapat bahwa hukum asal dari menjual harta wakaf adalah dilarang (al-Kabisi, 2004:381).

Mazhab Hanafi dan Mazhab Hanbali lebih terlihat adaptif dan cenderung mempermudah izin praktik *istibdāl* selama ada kemaslahatan yang menghendaknya, bahkan menurut Sabri, mazhab Hanbali merupakan mazhab yang terlihat memperluas dan Toleran dalam praktik *istibdāl* dalam rangka menjaga keberlangsungan harta wakaf (Sabri, 2008:237).

Kedua mazhab sepakat memperbolehkan praktik *istibdāl*, manakala benda wakaf sudah tidak memberikan manfaat dan diyakini dengan praktik *istibdāl* akan mendatangkan manfaat kepada benda wakaf tersebut. Akan tetapi keduanya berbeda dalam menyikapi *istibdāl* masjid, dimana mazhab Hanbali membolehkannya karena alasan darurat, sedangkan Mazhab Hanafi melarangnya. Di samping itu, Mazhab Hanafi memberikan perhatian penuh terhadap syarat wakif yang mencantumkan *istibdāl* dalam

akad wakafnya, sedangkan Mazhab Hanbali tidak demikian.

2. Syarat-syarat *Istibdāl* Wakaf

Berdasarkan pendapat ulama Mazhab yang telah dijelaskan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa hukum asal *istibdāl* terhadap benda wakaf adalah dilarang kecuali karena kondisi darurat atau ada kemaslahatan dalam rangka menjaga keberlangsungan manfaat benda wakaf tersebut secara terus menerus yang merupakan esensi dari wakaf. Kesimpulan tersebut juga dinyatakan oleh Al-Kabisi dan Abu Zahrah yang menyatakan bahwa dasar kebolehan *istibdāl* adalah kondisi darurat dan kemaslahatan, karena hukum asal dari *istibdāl* adalah haram kecuali ada alasan darurat dan alasan demi menjaga tujuan wakaf itu sendiri.

Agar *istibdāl* wakaf tidak disalahgunakan atau menjadi wasilah untuk mengambil keuntungan pribadi, yang berakibat kerugian pada harta benda wakaf yang ditukar, maka para fukaha telah memberikan syarat-syarat dalam *istibdāl* untuk menghindari terjadinya kerugian benda wakaf.

Salah seorang ulama Mazhab Hanafi, al-Turtusi sebagaimana yang dikutip oleh Abu Zahrah mengajukan beberapa syarat *istibdāl* wakaf, yaitu:

- 1). Hakim telah mengadakan penelitian atau kajian yang cermat tentang kelayakan dilakukannya *istibdāl*;

2). Membebankan kepada dua orang yang ahli atau professional, adil, amanah untuk mengkaji dan menganalisis sisi kejelasan atau nilai positif dari wakaf tersebut manakala dilakukan *istibdāl*.

3) Meregistrasi proses *istibdāl* dalam bentuk tertulis.

4). Hakim yang berwenang dalam masalah ini haruslah hakim yang memiliki kompetensi ilmu dan pengalaman, adil dan amanah, atau dalam istilah fikih disebut dengan *Qādi al-Jannah*.

Al-Kabisi menyebutkan beberapa syarat yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan *istibdāl*, syarat ini dikemukakan oleh sejumlah ulama mazhab Hanafi, sebagai berikut:

1). *Istibdāl* tidak boleh mengandung penipuan yang keterlaluan (*ghabn fahisy*).

2). Aset wakaf tidak dijual kepada orang yang tidak jujur atau orang yang tidak diterima kesaksiannya (*fasiq*), atau orang yang tersangkut hutang, atau orang yang memberi pinjaman hutang. Alasannya adalah penjualan kepada orang *fasiq*, diduga kuat akan terjadi penipuan. Sedangkan larangan penjualan kepada orang yang memberi pinjaman hutang dikhawatirkan terjadi penggunaan uang hasil penjualan akibat ketidak mampuan nazhir dalam melunasi hutangnya.

3). *Istibdāl* harus dalam bentuk benda tidak bergerak seperti tanah (*‘aqar*), bukan berupa uang, karena jika berupa

uang, dikhawatirkan uang tersebut akan habis atau disalah gunakan nazhir.

4). Jika *istibdāl* dilakukan oleh hakim, maka yang ditunjuk adalah hakim yang memiliki rekam jejak yang baik (Zahra, 1959:16).

Khusus untuk *istibdāl* yang berupa rumah, Ibnu Nujaim menambahkan syarat yang lain, yaitu *istibdāl* hanya boleh dilakukan dalam satu wilayah dan kondisi rumah pengganti harus lebih baik dari sebelumnya. Selain itu, harta pengganti harus berupa tanah bukan uang, sebab jika berupa uang, dikhawatirkan membuka peluang terjadinya tindak korupsi (Zahra, 1959:16).

Abu Zahrah mengemukakan beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan *istibdāl* benda wakaf, yaitu:

- 1). Tidak ada kecurangan yang mengakibatkan terjadinya kezaliman dan praktik manipulasi dalam transaksi *istibdāl*.
- 2). Hakim atau pemerintah tidak boleh menjual aset wakaf kepada orang yang tidak diterima kesaksiannya (*fasik*), atau para debitur dari hakim atau pemerintah karena dikhawatirkan terjadinya kebohongan maupun manipulasi atas harta wakaf.
- 3). Telah jelas bahwa benda pengganti aset wakaf yang telah dijual memiliki nilai manfaat yang lebih dan jauh dari bahaya serta kesulitan (Zahra, 1959: 197)

Sementara az-Zuhaily menyebutkan beberapa syarat yang hampir sama dengan pendapat ulama-ulama terdahulu, yaitu sebagai berikut:

- 1). Aset wakaf dijual karena benar-benar sudah tidak bisa dimanfaatkan lagi.
- 2). Aset wakaf sudah tidak memberikan hasil lagi yang dapat memakmurkan wakaf itu sendiri.
- 3). Pihak yang berwenang melaksanakan *istibdāl* adalah hakim yang memiliki reputasi baik atau *Qādi Jannah*.
- 4). Benda pengganti dalam *istibdāl* wakaf harus berupa benda tidak bergerak atau tanah, atau boleh saja dengan uang selama pelaksanaannya adalah *Qādi Jannah* (az-Zuhaily, 2007:193).

3. Ketentuan Perundangan tentang Penukaran Harta Wakaf

Terkait dengan *istibdāl wakaf*, UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan materi tentang penukaran harta wakaf, yaitu sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 40 dan 41 pada Bab Perubahan Status Harta Benda wakaf.

Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

- a. dijadikan jaminan;
- b. disita;
- c. dihibahkan;
- d. dijual;
- e. diwariskan;

f. ditukar; atau

g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Sedangkan Pasal 41 berbunyi:

- (1) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
- (3) Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- (4) Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Badan Wakaf Indonesia, telah mengeluarkan Peraturan Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf.

Dalam Peraturan Penukaran Harta Benda Wakaf yang dikeluarkan oleh BWI, disebutkan syarat-syarat

untuk dapat terlaksananya *istibdāl* wakaf, diantaranya disebutkan dalam pasal 4 Peraturan BWI, yang berbunyi:

- (1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI.
- (2) Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. Perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
 - b. Harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf; atau
 - c. Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.
- (3) Selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Izin pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika:
 - a. Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan; dan
 - b. Nilai dan manfaat harta benda penukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- (4) Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh Bupati/Walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur:
 - a. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota;
 - b. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
 - c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten/kota;
 - d. kantor Departemen Agama kabupaten/kota; dan
 - e. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan.

Dalam Pasal 5 disebutkan bahwa harta benda penukar harus memiliki NJOP dan berada di wilayah yang strategis serta berkembang, sebagai berikut :

Nilai dan manfaat harta benda penukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf b dihitung sebagai berikut:

- a. harta benda penukar memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sekurang-kurangnya sama dengan NJOP harta benda wakaf; dan
- b. harta benda penukar berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.

Peraturan BWI tentang penukaran harta benda wakaf, juga menjelaskan mekanisme pelaksanaan penukaran harta benda wakaf tersebut, diantaranya disebutkan pada Pasal 6, yang berbunyi:

Penukaran terhadap harta benda wakaf yang akan diubah statusnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan menjelaskan alasan perubahan status/tukar menukar tersebut;
- b. Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama kabupaten/kota;
- c. Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dengan susunan dan maksud seperti dalam Pasal 4 ayat (4), dan selanjutnya Bupati/Walikota setempat membuat Surat Keputusan;
- d. Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota

- meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri; dan
- e. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh Nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.

Permohonan tukar ganti yang diajukan, kemudian diserahkan ke BWI. Ketika permohonan tersebut masuk BWI, maka akan diproses lewat empat tahapan, yaitu Sekretariat, Divisi Kelembagaan, Divisi Pertimbangan dan Rapat Pleno. Hal tersebut termatub dalam peraturan BWI tentang penukaran harta wakaf, yaitu sebagai berikut:

Pasal 7

Pelaksanaan penyusunan rekomendasi perubahan/penggantian harta benda wakaf meliputi tahapan-tahapan pada divisi-divisi Badan Pelaksana dan Badan Pertimbangan BWI sesuai prosedur tahapan berikut ini :

- A. Sekretariat;
- B. Divisi Kelembagaan;
- C. Dewan Pertimbangan;
- D. Rapat Pleno.

Pasal 8

(1) Sekretariat dalam melakukan tugasnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7

meliputi :

- a. Menerima surat permohonan pertimbangan dari Direktorat Jendral Bimas Islam Departemen Agama, yang telah dilengkapi dengan salinan dokumen-dokumen pendukung;
 - b. Melakukan registrasi permohonan pertimbangan dan melakukan pengarsipan;
 - c. Menyiapkan disposisi kepada ketua BWI untuk menindaklanjuti permohonan pertimbangan dari Direktorat Jenderal Bimas Islam Departemen Agama;
 - d. Mendaftarkan Surat Disposisi dan beserta salinan dokumen-dokumen pendukung disampaikan kepada Divisi Kelembagaan untuk mendapatkan kajian secara hukum dan kepada Dewan Pertimbangan untuk mempertimbangkan secara fiqh;
 - e. Membuat tanda terima surat disposisi dari Bagian Kelembagaan dan Sekretariat Dewan Pertimbangan.
- (2) Jangka waktu kerja pelaksanaan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 2 (dua) hari kerja.

Pasal 9

(1) Prosedur Pelaksanaan penyusunan rekomendasi perubahan/penggantian harta benda wakaf pada Divisi Kelembagaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 meliputi :

a. Melakukan pengecekan kelengkapan dokumen-dokumen berikut ini :

1. Umum; berisi nomor registrasi, nomor dan tanggal surat Dirjen Bimas Islam, dan nomor dan tanggal surat disposisi ketua BWI;
2. Identitas Nazhir ; Nazhir harus terdaftar di KUA setempat, jika Nazhir belum terdaftar maka dokumen akan dikembalikan dan Nazhir yang bersangkutan harus mengurus administrasi pendaftarannya;
3. Identitas harta benda wakaf yang hendak ditukar atau dirubah statusnya harus terdaftar dan memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW/APAIW) yang sah beserta dokumen-dokumen pendukungnya. Harta Benda Wakaf yang tidak memiliki AIW/APAIW tidak dapat diproses permohonan pertukaran atau perubahan peruntukannya;
4. Harta benda penukar harus memiliki dokumen sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah sesuai peraturan perundang-undangan.

- b. Melakukan pengecekan dokumen proses permohonan penukaran/perubahan harta benda wakaf yang meliputi :
- A. Surat permohonan perubahan status / tukar menukar ditandatangani oleh Nazhir;
 - B. Surat kuasa dari Nazhir (dalam hal point a tidak terpenuhi);
 - C. Surat dukungan/pernyataan persetujuan *Mauquf Alaih*/Wakif;
 - D. Fotokopi KTP Nazhir/Kuasa Nazhir/*Mauquf Alaih*/Wakif yang menandatangani;
 - E. Rencana kerja Nazhir setelah perubahan status / tukar menukar;
 - F. Surat pernyataan bahwa harta benda wakaf yang lama tidak akan digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan syariat Islam;
 - G. Rekomendasi Kepala KUA Kecamatan (dokumen asli);
 - H. Rekomendasi Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota (dokumen asli);
 - I. Rekomendasi Dinas Tata Ruang/Pemukiman kabupaten/Kota (dokumen asli);
 - J. Rekomendasi Bupati/Walikota (dokumen asli);
 - K. Rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Provinsi (dokumen asli);
 - L. Surat keputusan Bupati/Walikota tentang pembentukan tim penilai keseimbangan

- perubahan status tukar menukar harta benda wakaf (dokumen asli);
- M. Berita acara rapat tim penilai harta benda penukar atas harta benda wakaf;
 - N. Rencana tata ruang wilayah/rencana detail tata ruang;
 - O. Surat permohonan pertimbangan dari Direktorat Jendral Bimas Islam Departemen Agama;
 - P. Disposisi ketua BWI.
- c. Melakukan penilaian perubahan status, mencakup:
- A. Alasan perubahan status/tukar menukar harta benda wakaf;
 - B. Kondisi harta benda wakaf saat ini;
 - C. Pemanfaatan harta benda wakaf;
 - D. Luas harta benda wakaf;
 - E. NJOP harta benda wakaf;
 - F. Nilai pasar harta benda wakaf;
 - G. Tujuan wakaf;
 - H. Penilaian produktif harta benda wakaf (termasuk lokasi dan prospeknya, dapat dilakukan kunjungan lapangan jika diperlukan);
 - I. Kondisi harta benda penukar;
 - J. Status kepemilikan harta benda penukar;
 - K. Luas harta benda penukar;

- L. NJOP harta benda penukar;
 - M. Nilai pasar harta benda penukar;
 - N. Penilaian produktif harta benda penukar (termasuk lokasi dan prospeknya, dapat dilakukan kunjungan lapangan jika diperlukan).
- d. Melakukan wawancara dengan Nazhir/masyarakat dan kunjungan lapangan, yang meliputi :
- 1. Membuat permohonan kunjungan lapangan ke sekretariat;
 - 2. Sekretariat melakukan persiapan penyelenggaraan wawancara dengan Nazhir dan menyiapkan administrasi kunjungan lapangan;
 - 3. Melakukan kunjungan lapangan dan menghimpun informasi-informasi sebagai mengenai :
 - a) Latar belakang penukaran/perubahan status harta benda wakaf;
 - b) Asal usul inisiatif penukaran/perubahan;
 - c) Latar belakang hubungan dengan pemilik harta benda penukar;
 - d) Rencana kerja Nazhir;
 - e) Penilaian terhadap kemungkinan pemanfaatan produktif harta benda wakaf dan harta benda penukar;

- f) Penilaian terhadap kebutuhan-kebutuhan untuk pemanfaatan produktif harta benda wakaf / harta benda penukar;
 - g) Dokumentasi situasi lapangan dalam bentuk foto digital/video;
4. Membuat laporan kunjungan lapangan;
 5. Membuat laporan dan rekomendasi awal serta menyampaikannya kepada Sekretariat untuk diteruskan kepada Dewan Pertimbangan, serta dibahas pada rapat pleno bersama-sama dengan pertimbangan fiqh dari Dewan Pertimbangan;
 6. Melaporkan hasil pengecekan dokumen dan kunjungan lapangan ke rapat pleno;
 7. Menyempurnakan rekomendasi berdasarkan hasil rapat pleno dan menyerahkan laporan serta rekomendasi divisi kelembagaan termasuk dokumentasi foto/video kepada sekretariat yang ditandatangani oleh ketua divisi.
- (2) Jangka waktu pelaksanaan tugas divisi kelembagaan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 15 (lima belas) hari kerja.

Setelah selesai pemeriksaan di bagian kelembagaan BWI, berkas penukaran harta benda wakaf tersebut kemudian diserahkan kepada Dewan Pertimbangan. Dewan pertimbangan sebagaimana ketentuan pasal 10 peraturan

BWI, memberikan pertimbangan dan menyerahkan hasil pertimbangan fikih kepada sekretariat. Adapun bunyi pasal 10, sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) Dewan Pertimbangan membahas dan menyerahkan hasil pertimbangan fiqh kepada Sekretariat dengan ditandatangani paling sedikit oleh (tiga) orang anggota Dewan Pertimbangan.
- (2) Jangka waktu penyerahan hasil pertimbangan fiqh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja.

Setelah itu sekretariat BWI mengadakan rapat pleno membahas permohonan penukaran harta wakaf tersebut dengan berdasarkan hasil pertimbangan fikih dari dewan pertimbangan. Hasil rapat pleno tersebut kemudian diserahkan kepada Dirjen Bimas Islam Kementerian Agama RI. Adapun bunyi pasal 11 Peraturan BWI adalah sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Sekretariat mengadministrasikan semua laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan hasil pertimbangan fiqh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 untuk dibahas pada rapat pleno dalam jangka waktu 1 (satu) hari kerja.
- (2) Rapat pleno segera membahas laporan dan rekomendasi awal, serta pertimbangan fiqh dari dewan

pertimbangan untuk selanjutnya menentukan rekomendasi akhir dan tindak lanjut yang mungkin perlu diambil oleh berbagai divisi dalam menyikapi penukaran/perubahan status harta benda wakaf, serta memaksimalkan pemanfaatan produktif dari harta benda wakaf atau harta benda pengganti tersebut.

- (3) Sekretariat membuat dan mengadministrasikan berita acara rapat pleno pembahasan permohonan penukaran/perubahan status tanah wakaf.
- (4) Sekretariat membuat surat rekomendasi BWI berdasarkan hasil rapat pleno kepada Dirjen Bimas Islam Departemen Agama yang ditandatangani oleh Ketua BWI dan Sekretaris yang dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) hari kerja.

BAB III

PROFIL NAZHIR WAKAF DAN HARTA BENDA WAKAF YANG TERKENA PROYEK TOL BATANG-SEMARANG

Proyek Tol Batang- Semarang yang dilaksanakan di Semarang, melewati 14 tanah wakaf. Ke-14 tanah wakaf tersebut terletak di 2 (dua) kecamatan, yaitu Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Semarang Barat. Tanah Wakaf yang berada di Kecamatan Ngaliyan terletak di Kelurahan Tambakaji, Kelurahan Ngaliyan, dan Kelurahan Purwoyoso. Sedangkan yang terletak di Kecamatan ngaliyan terletak di Kelurahan Kembangarum.

Tanah wakaf yang terletak di Kelurahan Tambak Aji berjumlah 3 (tiga) tanah wakaf, yang terletak di Kelurahan

Ngaliyan berjumlah 3 (tiga) tanah wakaf, yang terletak di Kelurahan Purwoyoso berjumlah 7 (tujuh) tanah wakaf, dan 1 (satu) tanah wakaf yang berada di Kelurahan Kembangarum.

Tiga tanah wakaf yang berada di Kelurahan Tambak Aji adalah Musala an-Nikmah, Musala al-Maqashid, dan Masjid Baitul Mustaghfirin.

Tiga tanah wakaf yang berada di Kelurahan Ngaliyan adalah Madrasah Ibtida'iyah Nurul Islam, Masjid Baiturrahim, dan Yayasan Baitul Huda.

Tanah wakaf yang berada di Kelurahan Purwoyoso adalah Musala at-Taubah, Musala an-Nur, Masjid ar-Ridho, Musala Baitul Muttaqin, Masjid Baitul Huda, Makam/TK PGRI, Musala Baitus Salam.

Tanah wakaf yang terletak di Kelurahan Kembang Arum berupa Musala Nurul Hidayah.

A. Kelurahan Tambakaji

1. Musala an-Nikmah

Musala an-Nikmah merupakan musala yang terkena proyek Tol Batang-Semarang. Musala an-Nikmah memiliki luas tanah 495m². Musala an-Nikmah merupakan tanah wakaf dengan Nazhir wakaf atas nama Sartono.



Gambar Musala an-Nikmah

Dalam penghitungan uang ganti rugi, Musala an-Nikmah mendapat ganti rugi tanah senilai Rp. 1.908.836.000,- sedangkan ganti rugi bangunan senilai Rp. 573.635.000,-, dan ganti rugi tanaman, sebesar Rp. 2.205.000,-. Total jumlah uang ganti rugi yang diterima Musala an-Nikmah adalah sebesar Rp. Rp. 2.484.676.000,-.

Setelah mendapatkan kejelasan uang ganti rugi dari tim Appraisal, nazhir musala an-Nikmah, melakukan pencarian untuk tanah pengganti, dan telah mendapatkan tanah pengganti di daerah Pesantren, seluas 4.650m², yang terdiri dari 3 kapling tanah yang bergandengan, yaitu 482m², 550m², dan 3.618m². Semua tanah pengganti telah

bersertifikat Hak Milik. Untuk Tanah pengganti, hingga laporan ini ditulis, belum dilakukan penaksiran harga oleh tim Appraisal.



Gambar calon tanah pengganti Musala an-Nikmah

Kondisi Musala an-Nikmah sudah tidak dapat difungsikan atau dimanfaatkan karena telah rata dengan tanah. Kondisi rumah sekitarnya juga telah rata dengan tanah. Akan tetapi berbeda nasibnya, karena rumah penduduk telah selesai proses pencairannya sejak bulan Maret-April 2017, sedangkan musala an-Nikmah masih menunggu proses penilaian oleh tim Appraisal.

2. Musala al-Maqashid

Musala al-Maqashid terletak di Kelurahan Tambakaji Ngaliyan Semarang. Musala yang berada di pojok pertigaan Bringin menempati luas 94m². Musala al-Maqashid merupakan wakaf dengan nazhir Abdul Afif Efendi.



Gambar Musala al-Maqashid

Dalam penilaian tim Appraisal jalan Tol, Musala al-Maqashid mendapat ganti rugi tanah sebesar Rp.155.232.000,-, ganti rugi bangunan sebesar Rp. 547.413.000,-. Total uang ganti rugi yang diterima Musala al-Maqashid adalah Rp. 702.645.000,-.

Nazhir Musala al-Maqashid sudah mendapatkan calon tanah pengganti yang berada di kelurahan yang sama, yaitu kelurahan Tambakaji, dengan luas tanah 111m2. Tanah pengganti belum ditaksir harganya oleh tim Appraisal, sehingga nazhir masih menunggu tim appraisal menaksir harga tanah tersebut.



Calon Tanah pengganti masjid al-Maqashid di Kelurahan Tambakaji

Kondisi Musala al-Maqashid saat laporan ini ditulis masih berdiri tegak dan masih difungsikan untuk kegiatan ibadah seperti shalat dan lainnya. Letaknya yang berada dipinggir proyek jalan Tol tidak mengganggu proses

pengerjaan jalan Tol, sehingga tidak dirubuhkan sebelum tanah pengganti didapatkan dan dibangunkan musala pengganti.

3. Masjid Baitul Mustaghfirin

Masjid Baitul Mustaghfirin adalah masjid yang cukup besar yang terkena proyek Tol Batang Semarang. Luas tanah masjid Baitul Mustaghfirin adalah seluas 369m². Berada di lokasi yang strategis, yaitu di jalan raya Bringin. Nazhir Wakaf masjid Baitul Mustaghfirin adalah M.A. Jazuli. Dalam penukaran tanah wakaf, tanah masjid al-Mustaghfirin dinilai sebesar Rp. 1.850.315.000,-, sedangkan bangunan masjid, ditaksir senilai Rp. 1.941.352.000,-. Sehingga total uang pengganti yang akan diterima oleh masjid Baitul Mustaghfirin adalah sebesar Rp. 3.791.667.000,-.

Saat penulisan laporan ini, kondisi masjid Baitul Mustaghfirin, masih berdiri, akan tetapi sudah tidak difungsikan lagi untuk shalat berjama'ah, shalat jumat maupun pengajian. Akses air dan listrik telah diputus, sehingga masjid Baitul Mustaghfirin, walaupun masih berdiri tapi sudah tidak memberi manfaat. Hal ini merupakan kerugian bagi wakif maupun masyarakat sekitar selaku mauquf 'alaih, karena mereka sudah tidak bisa lagi mendapatkan manfaat dari masjid wakaf ini, padahal uang ganti rugi belum dibayarkan. Proses penilaian atas tanah pengganti juga belum dilakukan, sehingga dapat

dibayangkan lamanya waktu untuk mendapatkan manfaat kembali dari masjid pengganti baik bagi wakif maupun mauquf 'alaih. Menurut masyarakat sekitar bahwa mereka telah menerima uang ganti rugi pada akhir tahun 2016, jika sekarang adalah November 2017, maka sudah hampir satu tahun dari pencairan untuk rumah warga, masjid Baitul Mustaghfirin belum juga menerima uang ganti rugi.



Gambar masjid Baitul Mustaghfirin

Nazhir telah mendapatkan tanah pengganti untuk masjid Baitul Mustaghfirin, berada di wilayah kelurahan Tambakaji dengan luas 675m², terdiri dari dua bidang tanah. Tanah pengganti belum dinilai oleh tim appraisal,

sehingga proses pergantian tanah masih menunggu tim appraisal menjalankan tugasnya.



Tanah pengganti Masjid Baitul Mustaghfirin



Tanah pengganti masjid Baitul Mustaghfirin.

A. Kelurahan Ngaliyan.

4. Madrasah Ibtidaiyah Nurul Islam

Madrasah Ibtidaiyah (MI) Nurul Islam merupakan satu-satunya sekolah tingkat SD yang terkenal proyek tol Batang-Semarang. MI Nurul Islam terletak di Jalan Honggowongso No. 7 Ngaliyan Semarang. Sekolah ini berdiri sejak tahun 1967, hingga sekarang masing menjalankan fungsinya sebagai lembaga penyelenggara pendidikan tingkat Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah. MI Nurul Islam terakreditasi A, sebagaimana data dari Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan (<http://referensi.data.kemdikbud.go.id/tabs.php?npsn=60713870>).

MI Nurul Islam berada di bawah Yayasan Baiturrahim. MI Nurul Islam berdiri di atas tanah wakaf, seluas 583m². Nazhir dari tanah wakaf MI Nurul Islam adalah Roma Winanto. Dalam proyek tol Batang-Semarang, MI Nurul Islam seluruh bangunannya dan tanahnya terkena proyek tol Batang Semarang.

Bangunan sekitarnya telah dihancurkan, hanya tersisa MI Nurul Islam yang belum dihancurkan, karena belum dibayarkan ganti ruginya. Karena belum mendapat uang pengganti, MI Nurul Islam belum bisa pindah ke lahan pengganti atau untuk menyewa bangunan sementara untuk proses belajar mengajar.

MI Nurul Islam tetap melaksanakan proses belajar mengajar, ditengah suara bising kendaraan dan alat berat

proyek tol, belum lagi debu yang beterbangan, serta kondisi jalan yang licin, menambah berat proses belajar mengajar di MI Nurul Islam.

Para orang tua wali murid menyayangkan lamanya proses penggantian atau ganti rugi MI Nurul Islam. Mereka mengkhawatirkan kesehatan dan keselamatan anak-anaknya. Pernah ada anak yang jatuh terpeleset karena jalan yang licin bercampur dengan tanah (Heny, wawancara, 20 Agustus 2017).



Gambar MI Nurul Islam

Hasil penaksiran atas tanah dan bangunan MI Nurul Islam yang dilakukan oleh tim appraisal, tanah wakaf MI Nurul Islam ditaksir bernilai Rp. 2.664.867.000,-, sedangkan bangunan ditaksir bernilai Rp. 2.113.253.000,-,

sehingga total ganti rugi yang diberikan adalah sebesar Rp. 4.778.120.000,-

Nazhir MI Nurul Islam telah mencari tanah pengganti untuk MI Nurul Islam, dan telah mendapatkannya tidak jauh dari MI tersebut. Tanah pengganti seluas 2.115m². Akan tetapi tim appraisal belum menaksir harga tanah pengganti tersebut. sehingga proses untuk pencairan uang ganti rugi belum bisa dilanjutkan.



Gambar Tanah pengganti MI Nurul Islam

5. Masjid Baiturrohim

Masjid Baiturrohim merupakan masjid yang terkena proyek tol Batang Semarang. Masjid ini terletak di

Honggowongso, berada satu kompleks dengan MI Nurul Islam. Masjid Baiturrohim berada di bawah Yayasan Baiturrohim. Nazhir masjid Baiturrohim adalah Muhammad Masun. Masjid Baiturrohim merupakan masjid yang berada di lokasi yang strategis, karena dipinggir jalan Honggowongso, menjadi rujukan masyarakat sekitar untuk melaksanakan shalat Jumat, dan kegiatan ibadah lainnya, seperti pengajian, khataman dan lain-lain.

Saat laporan ini ditulis, masjid Baiturrahim masih berdiri dan masih berfungsi, belum dirobohkan oleh pihak Waskita Karya, karena belum mendapatkan ganti rugi.

Keluhan disampaikan oleh Takmir Masjid Baiturrohim, bahwa semenjak pengerjaan proyek tol dilakukan, mereka lebih sering membersihkan masjid, karena tanah dan debu yang beterbangan, selain itu suara bising dari truk-truk yang mengangkut tanah dan alat-alat berat yang meratakan tanah juga terkadang mengganggu kekhusyukan dalam beribadah (Masun, wawancara, 20 Agustus 2017).



Gambar Masjid Baiturrahim Ringinwok

Nazhir masjid Baiturrahim telah mendapatkan calon tanah pengganti. Tanah tersebut terletak tidak jauh dari lokasi masjid, bersebelahan dengan sekolah MI Nurul Islam. Tanah pengganti seluas 885m². Lebih luas dari tanah wakaf sebelumnya. Akan tetapi proses penggantian belum bisa dilakukan karena belum cairnya uang ganti rugi.



Gambar tanah pengganti masjid Baiturrahim

6. Yayasan Baitul Huda

Yayasan Baitul Huda merupakan yayasan yang mengelola pendidikan TK Islam Bina Mutiara Hati dan Madrasah Ibtidaiyah Baitul Huda. MI Baitul Huda terakreditasi B. Dalam proyek tol Batang-Semarang, Komplek Yayasan Baitul Huda, terkena proyek tol sehingga harus pindah dari lokasi tersebut dan mencari tanah pengganti untuk kegiatan belajar mengajar. Saat ini kegiatan belajar mengajar di MI Baitul Huda dan TK Bina Mutiara Hati telah dipindahkan. Untuk TK Bina Mutiara Hati pindah sementara ke Klampisan RT.04/02 Ngaliyan Semarang. Sedangkan MI Baitul Huda pindah sementara

ke Jalan Srikaton Tengah No, 19, RT. 03/06 Purwoyoso Ngaliyan Semarang.

Tanah wakaf Yayasan Baitul Huda yang terkena tol seluas 1.500m². Tanah tersebut ditaksir oleh tim appraisal untuk mendapatkan uang ganti rugi sebesar Rp. 7.217.300.000,-. Untuk Bangunan mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 1.705.533.00,-. Dan tanaman mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 2.231.000. Total yang pengganti yang diterima Yayasan Baitul Huda adalah sebesar Rp. 8.925.064.000,-.

Yayasan Baitul Huda belum mendapatkan tanah pengganti yang cocok untuk mengganti tanah wakaf yang berdiri MI Baitul Huda dan TK Bina Mutiara Hati, sehingga sampai saat ini masih dalam proses pencarian tanah pengganti.

Selama proses pengerjaan Tol Batang Semarang, MI Baitul Huda dan TK Bina Mutiara Hati merasakan dampak dari pengerjaan proyek tol tersebut, berupa kebisingan dan debu yang beterbangan, yang mengganggu proses mengajar. Beberapa siswa terkena infeksi saluran pernafasan atas (ISPA). Dilokasi relokasi MI Baitul Huda, juga suasana pembelajaran tidak berlangsung kondusif, karena suara yang berisik, antar kelas Cuma disekat triplek.

Pengurus MI Baitul Huda juga merasakan dampak dari relokasi sekolah berupa menurunnya siswa yang diterima, karena ketidak jelasan masa depan sekolah karena proyek tol tersebut. Biasanya menerima 30-40

siswa baru, pada tahun ajaran kemarin hanya menerima 20 siswa baru (Zainal, wawancara, 11 November 2017).



Foto Yayasan Baitul Huda



Gambar Yayasan Baitul Huda

B. Kelurahan Purwoyoso

7. Makam/TK PGRI

Tanah wakaf yang juga terkena proyek tol Batang Semarang adalah tanah wakaf yang dikelola oleh Yayasan Baitul Huda, yang rencananya akan digunakan untuk makam umum. Tanah tersebut seluas 2.367m² yang terletak di seberang MI Baitul Huda/TK Bina Mutiara Hati. Tanah tersebut karena belum dibikin makam, digunakan oleh TK PGRI. Bangunan TK PGRI telah dihancurkan dan telah diratakan untuk pembuatan jalan tol. Sedangkan proses ganti ruginya baru sampai pada tahap penaksiran uang ganti rugi tanah dan bangunan. Rencana ganti rugi tanah yang akan diterima yayasan Baitul Huda untuk makam tersebut adalah sebesar Rp. 8.862.844.000,-. Sedangkan ganti rugi bangunannya sebesar Rp. 287.750.000,-. Dan untuk ganti rugi tanaman sebesar Rp. 9.357.000. Total ganti rugi yang diterima oleh Yayasan Baitul Huda untuk tanah makam tersebut adalah sebesar Rp. 9.159.951.000,-.



Foto tanah makam/TK PGRI



Foto Rencana Tanah pengganti untuk Makam

8. Masjid Baitul Huda

Masjid Baitul Huda Klampisan Purwoyoso Ngaliyan merupakan masjid wakaf, dengan sertifikat wakaf no. 1262. Bertindak selaku nazhir adalah Rubiyono. Masjid memiliki luas tanah 233m². Masjid berada di pinggir jalan raya Klampisan. Dalam proyek tol Batang Semarang, masjid Baitul Huda terkena proyek tol secara keseluruhan. Saat ini masjid Baitul Huda masih berdiri dan masih menjalankan fungsinya sebagai tempat ibadah dan kegiatan keagamaan lainnya. Hal tersebut disebabkan uang ganti rugi belum diterima oleh nazhir wakaf.

Akan tetapi senada dengan masjid atau Musala yang rencananya terkena tol akan tetapi masih berdiri dan berfungsi, takmir masjid Baitul Huda Klampisan mengeluhkan debu dan suara bising truk-truk dan alat berat yang membuat kegiatan ibadah di Masjid tersebut agak terganggu.

Kegiatan Taman Pengajian Quran yang berada di Masjid Baitul Huda terpaksa berhenti karena siswanya yang berasal dari masyarakat sekitar telah pindah karena rumahnya terkena proyek tol (Zainal, wawancara, 11 November 2017).

Selain itu, masjid Baitul Huda merupakan satu-satunya masjid yang masih berdiri dan berfungsi, karena masjid dan musholaa lainnya yang terkena jalan tol akan tetapi berlokasi di dalam, sudah dihancurkan, rata dengan tanah. Hal ini merupakan suatu yang memprihatinkan.

Ada 6 masjid dan Musala yang terkena tol di daerah Purwoyoso Ngaliyan ditambah dengan masjid Taqwa Muhammadiyah Bambangrejo Ngaliyan yang lokasinya berdekatan. Hanya Masjid Baitul Huda dan Masjid Baiturrahim yang belum dihancurkan, sedangkan yang lain sudah rata dengan tanah sebelum ada penggantinya. Ini menyebabkan masyarakat tidak memiliki banyak pilihan untuk tempat beribadah, atau mungkin masjid yang ada jauh dari tempat tinggalnya sehingga susah untuk melaksanakan shalat 5 waktu di masjid. Selain itu dengan berhenti berfungsinya masjid/ mushalla wakaf tersebut, berhenti pula pahala jariah yang mengalir kepada wakif, sampai masjid/mushalla pengganti dibangun dan berfungsi kembali. Seharusnya pihak pengelola jalan tol memikirkan penelaian masjid dan Musala wakaf ini terlebih dahulu, dengan membangunkan masjid dan Musala penggantinya terlebih dahulu sebelum menghancurkan masjid/Musala tersebut sehingga kemanfaatannya tetap bisa dirasakan oleh masyarakat dan pahalanya terus mengalir kepada wakif.

Apalagi masjid/ mushalla untuk kepentingan umum, sehingga seharusnya berlaku kaidah, kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan pribadi, karena dampaknya lebih besar dan lebih banyak dirasakan.



Gambar Masjid Baitul Huda Klampisan Purwoyoso Ngaliyan

9. Musala at-Taubah

Musala at-Taubah terletak di Kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan. Musala at-Taubah berdiri di atas tanah seluas 99m². Tanah tersebut merupakan tanah wakaf dengan nomor sertifikat 1210. Nazhir dari musolla tersebut adalah Sutarji. Dalam proyek tol Batang Semarang, musolla at-Taubah terkena seluruh tanahnya untuk proyek tersebut. Hasil taksiran ganti rugi yang akan diterima oleh Musala at-Taubah adalah sebesar Rp. 273.025.000,- untuk tanah, Rp. 254.635.000,- untuk bangunan, dan Rp. 65.000

untuk tanama. Total ganti rugi yang diterima Musala at-Taubah adalah sebesar Rp. 527.842.000,-.



Gambar Musala at-Taubah

Akan tetapi ganti rugi tersebut belum diterima oleh Musala at-Taubah, karena permasalahan perizinan untuk penukaran tanah wakaf yang belum keluar, karena izinnya harus dari Menteri Agama, sedangkan untuk mendapatkan izin dari Menteri Agama, ada 26 syarat yang harus dipenuhi baik oleh nazhir maupun pihak lain yang berhubungan dengan jalan tol.

Saat ini Musala at-Taubah sudah tidak bisa dipergunakan lagi karena telah dirubuhkan dan rata dengan tanah. Sedangkan untuk penggantinya belum dapat

didirikan karena uang ganti rugi belum cair sebab belum adanya izin dari Menteri Agama. Hal ini sangat memprihatinkan, karena secara kepemilikan, tanah masjid at-Taubah telah bersertifikat wakaf, sehingga sudah kuat kepemilikannya, tapi hanya karena harus mendapat izin Menteri Agama, menjadi pihak yang dirugikan.



Gambar calon tanah pengganti Musala at-Taubah

10. **Musala an-Nur**

Musala an-Nur terletak di kelurahan Purwoyoso Kecamatan Ngaliyan Musala an-Nur merupakan Musala wakaf, karena memiliki sertifikat wakaf, dengan nomor sertifikat 2720. Luas Musala an-Nur adalah 44m².

Bertindak selaku nazhir Musala an-Nur adalah Mustam Adji. Dalam proyek tol Batang-Semarang, seluruh tanah musala an_nur terkena tol. Telah ditaksir uang ganti rugi untuk musala ini adalah sebesar Rp. 102108.000,-. Sedangkan ganti rugi bangunan sebesar Rp. 255.388.000,-. Total ganti rugi yang diterima oleh musala an-Nur adalah sebesar Rp. 357.446.000,-.



Gambar Musala an-Nur Purworejo Ngaliyan Semarang

Saat ini musala an-Nur sudah tidak bisa dipergunakan lagi, bahkan pada tanggal 6 November 2017, musala an-Nur Sudah dihancurkan. Akan tetapi tanah dan bangunan pengganti belum ada dan belum berdiri. Karena

uang ganti rugi yang sedianya untuk membangun musala pengganti belum juga cair. Padahal rumah-rumah warga sekitarnya sudah dicairkan pertengahan tahun 2016. Sedangkan musala an-Nur sampai penghujung tahun 2017, belum juga dicairkan. Belum lagi melihat penggunaannya.

Musala an-Nur telah memiliki calon tanah pengganti, yang berada di Kecamatan Mijen. Dipilih tanah di Kecamatan Mijen, karena harga ganti rugi tanah yang telah ditaksir, tidak bisa dibeli di daerah asal karena harga tanahnya di daerah Purworejo sudah tinggi sehingga tidak bisa untuk membangun kembali. Sedangkan harga tanah di Kecamatan Mijen masih terjangkau dengan uang ganti rugi yang akan diberikan. Selain itu dipilih di Kecamatan Mijen yang jaraknya sekitar 10 Kilometer dari musala an-Nur sekarang, karena masyarakat yang berdomisili di sekitar musala an-Nur juga telah pindah karena rumah-rumahnya juga terkena tol, maka nuzul memandang tidak apa-apa memindahkan lokasi musala an-Nur ketempat yang bukan lokasi asalnya (Mustamadj, wawancara, 13 Oktober 2017).



Gambar tanah pengganti musala an_Nur

11. Masjid ar-Ridho

Masjid ar-Ridho merupakan masjid yang terdampak proyek tol Batang Semarang. Masjid ar-Ridho merupakan masjid wakaf berdasarkan sertifikat wakaf nomor 1989. Masjid ar-Ridho memiliki luas 504m². Bertindak selaku nazhir masjid ar-Ridho adalah Budi Utomo. Dalam proyek tol Batang-Semarang, seluruh tanah dan bangunan masjid ar-Ridho terkena proyek tol.

Masjid ar-Ridho saat ini walaupun masih berdiri akan tetapi sudah tidak berfungsi. Karena akses jalan dan

fasilitas air dan listrik sudah berhenti akibat pengerjaan proyek tol yang memutuskan instalasi air dan listrik.

Hal tersebut cukup memprihatinkan, mengingat fungsi masjid sebagai tempat ibadah dan pengajian, termasuk pelaksanaan shalat Jumat sudah tidak bisa dilaksanakan, padahal kebutuhan tersebut terus berlangsung. Taman Pengajian Quran yang ada masjid ar-Ridho tidak lagi berjalan. Saat ini belajar mengaji di selenggarakan di rumah-rumah penduduk.



Gambar masjid ar-Ridho Purwoyoso Ngaliyan

Dalam penaksiran uang ganti rugi tanah masjid ar-Ridho, uang ganti rugi untuk tanah wakaf adalah sebesar

Rp.1.458.654.000,-. Sedangkan untuk ganti rugi tanaman, adalah sebesar Rp. 718.923.000,-. Masjid ar-Ridho juga mendapatkan ganti rugi tanaman, sebesar Rp. 435.000,-. Akan tetapi uang ganti rugi tersebut belum dapat dicairkan karena masih menunggu izin dari Menteri Agama.

Masjid ar-Ridho telah mendapatkan tanah pengganti yang akan menjadi bakal tempat untuk pembangunan masjid ar-Ridho kembali. Tanah penggantinya seluas 299m2 dan 302m2 yang berada di kelurahan Purwoyoso Ngaliyan Semarang.



Gambar tanah pengganti I untuk masjid ar-Ridho



Gambar tanah pengganti II untuk masjid ar-Ridho

Akan tetapi proses pembelian tanah pengganti tersebut belum dapat terlaksana karena dana pengganti belum cair. Belum cairnya dana pengganti terkait dengan belum adanya penaksiran atas tanah pengganti yang dilakukan oleh tim appraisal. Dan belum adanya izin Menteri Agama untuk proses tukar menukar tanah wakaf tersebut. Sehingga masih ada beberapa tahapan yang harus ditempuh oleh nazhir masjid ar-Ridho untuk sampai pada pencairan uang pengganti dan pembangunan masjid pengganti. Tentunya hal-hal tersebut akan menambah lamanya waktu,

dan menambah panjang masa kemanfaatan wakaf tersebut tidak dapat dirasakan oleh masyarakat, yang itu berarti merugikan wakif dan mauquf ‘alaih.

12. Musala Baitul Muttaqin

Musala Baitul Muttaqin termasuk musala yang terkena proyek tol Batang-Semarang. Musala Baitul Muttaqin merupakan musala wakaf karena telah bersertifikat wakaf no. 1939, berdiri di atas tanah wakaf seluas 201m². Bertindak selaku nazhir musala Baitul Muttaqin adalah Yusron Fathoni.

Sebelum proyek tol dimulai, musala Baitul Muttaqin melaksanakan kegiatan shalat berjama’ah, pengajian dan Taman Pendidikan al-Quran. Akan tetapi saat ini musala Baitul Muttaqin sudah tidak berfungsi lagi, karena telah rata dengan tanah. Kegiatan TPQ yang biasanya dilaksanakan di Musala tersebut menjadi berhenti. Warga sekitar juga telah berpindah karena termasuk yang terkena proyek tol Batang Semarang tersebut.

Disaat warga sekitar pindah karena sudah mendapatkan uang ganti rugi, musala Baitul Muttaqin juga harus mengakhiri fungsinya sebagai tempat ibadah dan kegiatan keagamaan lainnya, akan tetapi belum mendapatkan uang ganti rugi tanah yang dimiliki. Hal tersebut cukup memprihatinkan, karena musala merupakan kepentingan umum, akan tetapi kalah dalam skala prioritas dengan

kepentingan pribadi. Seharusnya kepentingan umum lebih didahulukan dibandingkan dengan kepentingan pribadi.



Gambar Musala Baitul Muttaqin Purwoyoso Ngaliyan.

Proses yang telah dijalani oleh nazhir musala Baitul Muttaqin adalah mendapatkan taksiran harga tanah wakaf dan mendapatkan taksiran harga tanah pengganti. Untuk taksiran harga tanah wakaf, tanah wakaf musala Baitul Muttaqin dinilai sebesar Rp. 581.725.000,-. Sedangkan taksiran harga bangunan adalah sebesar : Rp.524.836.000,-. Total uang ganti rugi yang diterima oleh Musala Baitul Muttaqin adalah sebesar Rp. 1.148.561.000,-.

Musala Baitul Muttaqin telah mendapatkan tanah pengganti di kelurahan Purwoyoso, seluas 100m² dan 204m². Saat ini, nazhir Baitul Muttaqin tengah menunggu hasil penaksiran yang dilakukan oleh tim appraisal terkait dengan tanah pengganti yang telah ditawarkan pihak nazhir.



Gambar tanah pengganti I untuk Musala Baitul Muttaqin



Gambar Tanah pengganti II untuk Musala Baitul Muttaqin

13. Musala Baitussalam

Musala Baitussalam termasuk musala yang terkena dampak proyek tol Batang-Semarang. Musala Baitussalam merupakan musala wakaf dengan sertifikat tanah wakaf no. 0390. Nazhir musala Baitussalam adalah Rubiyono.

Musala Baitussalam memiliki luas tanah 238m². Berada di tengah-tengah pemukiman warga. Akan tetapi saat ini musala Baitussalam sudah tidak berfungsi, karena akses jalan ke Musala tersebut telah ditutup oleh karena ada pengurukan tanah. Fasilitas air dan listrik juga sudah tidak berfungsi, sehingga tidak memungkinkan lagi

mengadakan kegiatan shalat berjamaah ataupun pengajian pada musala tersebut.



Gambar Musala Baitussalam Purwoyoso Ngaliyan

Dalam ganti rugi yang diterima oleh Musala Baitussalam, untuk tanah wakaf, musala Baitussalam akan menerima uang ganti rugi sebesar Rp. 420.038.000,-. Sedangkan bangunan, musala menerima uang ganti rugi sebesar Rp. 866.983.000. Total uang ganti rugi yang diterima oleh musala Baitussalam adalah sebesar Rp. 1.287.021.000,-.

Musala Baitussalam sudah mendapatkan tanah penunjang, yaitu masi di Kelurahan Purwoyoso, akan tetapi

tanah penukar yang diajukan nazhir masih dipelajari oleh tim appraisal, karena tanah tersebut belum memiliki jalan yang memadai.



C. Kelurahan Kembang Arum

14. Musala Nurul Hidayah

Musala Nurul Hidayah merupakan musala wakaf yang terkena proyek tol Batang-Semarang. Musala Nurul Hidayah telah bersertifikat wakaf dengan nomor sertifikat 00013. Bertindak selaku nazhir Ahmad Subakir. Musala Nurul Hidayah memiliki luas tanah 327m².

Sebelum terkena tol musala Nurul Hidayah digunakan untuk shalat berjama'ah warga sekitar, pengajian, dan Taman Pengajian al-Qur'an (TPQ).



Pasca pengerjaan tol Musala Nurul Hidayah tidak dapat menjadi tempat shalat berjama'ah, pengajian dan TPQ lagi karena sudah rata dengan tanah atau telah dirubuhkan.

Berdasarkan penilaian Tim appraisal atas tanah dan bangunan Musala Nurul Hidayah, Musala Nurul Hidayah mendapatkan uang ganti rugi tanah sebesar Rp. 385.423.000,-. Sedangkan untuk ganti rugi bangunan, musala mendapatkan uang ganti rugi sebesar Rp.

295.078.000,-. Total ganti rugi yang diterima musala Nurul Hidayah adalah sebesar Rp. 680.501.000,-.

Dalam laporan tim penilaian harta pengganti, Musala Nurul Hidayah telah belum mendapatkan tanah pengganti dan masih proses pencarian untuk tanah pengganti.

BAB IV

PERMASALAHAN YANG DIHADAPI NAZHIR DAN STRATEGI PENGAMANAN HARTA BENDA WAKAF YANG TERKENA TOL

A. Permasalahan yang dihadapi Nazhir dalam Pengamanan Harta Benda Wakaf yang Terkena Tol

Proyek jalan tol merupakan proyek pemerintah yang bertujuan untuk memberikan kemudahan akses transportasi bagi warganya. Selain itu juga bertujuan untuk memperlancar kegiatan ekonomi. Diharapkan dengan adanya proyek jalan tol perekonomian menjadi meningkat karena lancarnya sarana transportasi.

Akan tetapi proyek jalan tol yang dilaksanakan terkadang tidak memperhatikan kekhasan yang dimiliki

oleh tanah wakaf, yang berbeda dengan tanah lain, baik tanah adat maupun tanah hak milik.

Ada beberapa permasalahan yang dihadapi oleh nazhir dalam pengamanan harta benda wakaf yang terkena tol Batang-Semarang

1. Harta benda wakaf sudah tidak dapat dimanfaatkan, sedangkan harta penggantinya belum ada.

Dalam pengerjaan proyek tol Batang Semarang, beberapa harta benda wakaf telah dirubuhkan atau dihancurkan sebelum ada penggantinya. Pihak Jasa Marga dan PT Waskita Karya beralasan bahwa mereka dikejar target penyelesaian jalan tol sehingga harus merubuhkan bangunan wakaf tersebut walaupun belum ada penggantinya. Beberapa masjid dan musala sebagaimana yang telah dijelaskan pada Bab III, telah dirubuhkan atau dihancurkan.

Karena sudah dirubuhkan maka manfaat wakafnya menjadi hilang. Bahkan di beberapa lokasi, sebelum dirobohkan, beberapa harta benda wakaf sudah tidak bisa mengeluarkan manfaat walaupun masih berdiri. Hal tersebut dikarenakan akses jalan menuju masjid/musala tersebut sudah hilang, atau fasilitas air dan listrik sudah tidak mengalir karena sudah diputus atau terputus karena terkena alat berat.

Masjid atau musala yang masih berdiri tersebut sudah tidak bisa digunakan untuk shalat berjama'ah,

mengadakan pengajian, i'tikaf, dan taman pengajian Qur'an.

Masyarakat sekitar menjadi susah untuk dapat mengerjakan shalat berjama'ah, mengadakan pengajian ataupun mendidik anak mereka di TPQ, karena masjid dan musala tersebut telah dihancurkan. Bahkan di daerah Puwoyoso yang banyak masjid/musala terkena proyek jalan tol, masyarakatnya merasakan jauhnya masjid untuk menunaikan shalat berjama'ah ataupun shalat Jum'at (Mustamadji, wawancara, 13 Oktober 2017).

Kerugian immateri lainnya adalah apabila tanah wakaf berupa sekolah, apabila tidak segera dicarikan dan dibangun penerusnya adalah kondisi kegiatan pembelajaran yang berat, karena siswa terganggu dengan suara bising alat berat dan truk-truk pengangkut tanah, debu yang beterbangan menyebabkan siswa-siswa terkena Infeksi Saluran Pernafasan Atas (ISPA), bahkan ada yang terpeleset karena lantai atau jalan yang licin dengan lumpur saat kena hujan atau air (Heny, wawancara, 20 Agustus 2017).

Tidak berfungsinya harta wakaf dalam pandangan fikih wakaf berarti berhentinya kemanfaatan harta benda wakaf yang seharusnya dirasakan oleh penerima wakaf atau maquf 'alaih, dan berhenti pula pahala jariah yang diterima oleh wakif . dan sayangnya kondisi tersebut berlangsung lama, karena lamanya proses penggantian harta benda wakaf yang telah dihancurkan tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka sesungguhnya ketika tanah wakaf terkena tol, bukan saja kerugian materi yang terjadi tapi juga kerugian immateri berupa hilangnya kemanfaatan tanah wakaf tersebut, yang akan merugikan wakif (pewakaf) maupun mauquf ‘alaih (penerima manfaat wakaf).

Dan apabila semakin lama proses pergantian harta wakaf tersebut, akan semakin lama pula hilangnya kemanfaatan harta benda wakaf tersebut, dan semakin besar pula kerugian immaterinya.

Tanah wakaf dan bangunan berupa masjid/musala yang berada di atasnya merupakan kepentingan umum. Kaidah fikih menyatakan bahwa kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan khusus. Seharusnya ketika akan dilaksanakan proyek jalan tol maka dilakukan pendataan terlebih dahulu berapa harta benda wakaf yang terkena proyek tol tersebut, lalu dicarikan tanah penggantinya, kemudian didirikan bangunan pengganti. Ketika bangunan pengganti telah selesai dan bisa dipergunakan, barulah dimulai pengerjaan proyek tol di atas tanah wakaf tersebut. Apabila hal tersebut diterapkan, maka kemanfaatan wakaf tidak akan hilang atau terputus, akan tetapi tetap mengalir bagi wakif dan mauquf ‘alaih.

Akan tetapi yang terjadi pada pengerjaan tol Batang-Semarang saat ini adalah sebaliknya. Penyelesaian ganti rugi harta benda wakaf diakhirkan. Sebelum tanah pengganti dan bangunan pengganti ada, harta benda wakaf

tersebut telah dihancurkan. Sehingga menyebabkan kerugian materi dan immateri bagi harta benda wakaf tersebut.

2. Nazhir harus mencari tanah pengganti ditengah ketidak pastian waktu pembayarannya

Salah satu permasalahan yang dihadapi nazhir dalam permasalahan harta benda wakaf yang terkena tol ini adalah nazhir ikut disibukkan dengan pengadaan tanah pengganti. Secara logika, ketika yang memiliki kepentingan adalah pihak lain, bukan nazhir, maka seharusnya pihak tersebut yang mencarikan tanah pengganti dan membangun bangunan pengganti di atas tanah tersebut. Dalam proyek tol ini seharusnya pihak Jasa Marga dan PT. Waskita Karya yang mencarikan tanah pengganti dan membangun bangunan pengganti sesuai dengan keinginan nazhir.

Akan tetapi pada prakteknya nazhir disibukkan dengan pencarian tanah pengganti. Permasalahan yang muncul saat pencarian tanah pengganti adalah nazhir harus menjanjikan kepada penjual waktu pembayaran tanah pengganti, yang sebenarnya nazhir juga belum tahu pasti kapan bisa membayar. Akibat lamanya waktu pembayaran, terkadang nazhir harus membayar uang panjar dari saku pribadi agar penjual menjadi yakin tanahnya akan dibeli.

Ada kasus penjual membatalkan menjual tanahnya kepada nazhir karena lamanya waktu pembayaran,

sedangkan penjual tersebut mendapatkan tawaran yang lebih tinggi dari pembeli yang lain, sehingga akhirnya nazhir harus mencari lagi tanah pengganti (Mustamadi, wawancara, 13 Oktober 2017).

Nazhir yang mengelola lembaga pendidikan mengalami permasalahan, mereka harus mencari bangunan sementara untuk merelokasi proses belajar mengajar sebelum bangunan pengganti dibangun dan siap untuk ditempati. Nazhir MI Baitul Huda telah merelokasi siswa-siswanya dengan menyewa bangunan bekas bengkel, dengan biaya sewa 100 juta perbulan. Nazhir harus mencarikan dana talangan untuk membayar biasa sewa tersebut, yang didapat dari PT. Waskita Karya. Akan tetapi biaya menyekat ruangan sehinggal layak untuk menjadi tempat proses pembelajaran, diambil dari kantong nazhir (Zainal, wawancara, 11 November 017).

Akan tetapi MI Nurul Islam masih belum mendapatkan bangunan sementara untuk merelokasi belajar siswa-siswanya. MI Nurul Islam mempunyai 19 kelas karena jumlah siswa yang banyak, hal tersebut menyulitkan untuk mendapatkan bangunan yang bisa menampung 19 kelas tersebut. Akan tetapi hal tersebut cepat atau lambat harus dilakukan, karena tidak mungkin menunggu berdirinya bangunan sekolah pengganti, karena saat ini saja uang yang akan digunakan untuk membangun gedung sekolah belum dicairkan.

Saat ini proses belajar mengajar di MI Nurul Islam masih dilakukan di gedung sekolah yang lama, dengan segala permasalahannya berupa kebisingan karena suara alat berat dan truk-truk pengangkut material tol, debu yang berterbangan, dan siswa-siswa yang rawan terkena ISPA.

Pihak Jasa Marga memberikan keringanan bagi MI Nurul Islam untuk pindah dari lokasi yang lama 6 (enam) bulan setelah diterimanya uang ganti rugi (Zainal, wawancara, 11 November 2017).

3. Adminsitration Pencairan Uang Ganti Rugi yang rumit

Permasalahan lain yang dihadapi nazhir adalah adanya ketentuan administrasi yang rumit. Termaktub dalam UU Wakaf No.41 Tahun 2004, bahwa penukaran Harta benda Wakaf harus mendapatkan izin tertulis dari Menteri Agama, setelah mendapat masukan dari Badan Wakaf Indonesia.

Untuk mendapatkan izin dari Menteri Agama dan masukan dari Badan Wakaf Indonesia, nazhir harus melengkapi syarat yang telah ditetapkan, yaitu sebagai berikut:

1. Surat permohonan perubahan status / tukar menukar ditandatangani oleh Nazhir;
2. Surat kuasa dari Nazhir (dalam hal point a tidak terpenuhi);
3. Surat dukungan/pernyataan persetujuan *Mauquf Alaih*/Wakif;

4. Fotokopi KTP Nazhir/Kuasa Nazhir/*Mauquf Alaih*/Wakif yang menandatangani;
5. Rencana kerja Nazhir setelah perubahan status / tukar menukar;
6. Surat pernyataan bahwa harta benda wakaf yang lama tidak akan digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan syariat Islam;
7. Rekomendasi Kepala KUA Kecamatan (dokumen asli);
8. Rekomendasi Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota (dokumen asli);
9. Rekomendasi Dinas Tata Ruang/Pemukiman kabupaten/Kota (dokumen asli);
10. Rekomendasi Bupati/Walikota (dokumen asli);
11. Rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Provinsi (dokumen asli);
12. Surat keputusan Bupati/Walikota tentang pembentukan tim penilai keseimbangan perubahan status tukar menukar harta benda wakaf (dokumen asli);
13. Berita acara rapat tim penilai harta benda penukar atas harta benda wakaf;
14. Rencana tata ruang wilayah/rencana detail tata ruang;
15. Surat permohonan pertimbangan dari Direktorat Jendral Bimas Islam Departemen Agama;

16. Disposisi ketua BWI.

Setelah syarat-syarat di atas dipenuhi, tidak serta merta Menteri Agama mengeluarkan izin tertulis penukaran harta benda wakaf. Karena masih ada ketentuan, dimana tanah pengganti harus disurvey oleh pihak Kementerian Agama Pusat, padahal sebenarnya kegiatan tersebut telah dilakukan oleh tim penilaian tanah pengganti bentukan Bupati/Walikota terdiri dari Perwakilan BWI, BPN, Kementerian Agama, MUI, dan Nazhir (Shobirin, wawancara, 2017).

Bukan hanya tim dari Kementerian Agama saja yang melakukan survey tanah pengganti, tapi juga tim dari BWI Pusat yang akan membuat masukan pertimbangan kepada Menteri Agama, hal tersebut termaktub dalam Peraturan BWI Peraturan Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf.

Adanya survey yang dilakukan oleh Kementerian Agama Pusat maupun BWI Pusat adalah menambah lama proses pencairan ganti rugi wakaf. Padahal kegiatan survey tersebut telah dilakukan oleh tim penilai harta benda penukar atas harta benda wakaf bentukan Bupati/Walikota yang terdiri dari berbagai unsur.

Apabila melihat ketentuan penukaran tanah fikih Islam, maka adal hal-hal yang bisa dijadikan pedoman bagi

penukaran tanah wakaf di Indonesia, yang saat ini dirasakan berat dan rumit.

Salah seorang ulama Mazhab Hanafi, al-Turtusi sebagaimana yang dikutip oleh Abu Zahrah menyebutkan beberapa syarat *istibdāl* wakaf, yaitu:

1. Hakim telah mengadakan penelitian atau kajian yang cermat tentang kelayakan dilakukannya *istibdāl*;
2. Membebankan kepada dua orang yang ahli atau professional, adil, amanah untuk mengkaji dan menganalisis sisi kejelasan atau nilai positif dari wakaf tersebut manakala dilakukan *istibdāl*.
3. Meregistrasi proses *istibdāl* dalam bentuk tertulis.
4. Hakim yang berwenang dalam masalah ini haruslah hakim yang memiliki kompetensi ilmu dan pengalaman, adil dan amanah, atau dalam istilah fikih disebut dengan *Qādi al-Jannah*.

Al-Kabisi menyebutkan beberapa syarat yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan *istibdāl*, syarat ini dikemukakan oleh sejumlah ulama mazhab Hanafi, sebagai berikut:

1. *Istibdāl* tidak boleh mengandung penipuan yang keterlaluan (*ghabn fahisy*).
2. Aset wakaf tidak dijual kepada orang yang tidak jujur atau orang yang tidak diterima kesaksiannya (*fāsiq*), atau orang yang tersangkut hutang, atau orang yang memberi pinjaman hutang. Alasannya

adalah penjualan kepada orang *fasiq*, diduga kuat akan terjadi penipuan. Sedangkan larangan penjualan kepada orang yang memberi pinjaman hutang dikhawatirkan terjadi penggunaan uang hasil penjualan akibat ketidak mampuan nazhir dalam melunasi hutangnya.

3. *Istibdāl* harus dalam bentuk benda tidak bergerak seperti tanah (*'aqar*), bukan berupa uang, karena jika berupa uang, dikhawatirkan uang tersebut akan habis atau disalah gunakan nazhir.
4. Jika *istibdāl* dilakukan oleh hakim, maka yang ditunjuk adalah hakim yang memiliki rekam jejak yang baik (al-Kabisi, 2004:365).

Khusus untuk *istibdāl* yang berupa rumah, Ibnu Nujaim menambahkan syarat yang lain, yaitu *istibdāl* hanya boleh dilakukan dalam satu wilayah dan kondisi rumah pengganti harus lebih baik dari sebelumnya. Selain itu, harta pengganti harus berupa tanah bukan uang, sebab jika berupa uang, dikhawatirkan membuka peluang terjadinya tindak korupsi (Zahra, 1959:16).

Abu Zahrah mengemukakan beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan *istibdāl* benda wakaf, yaitu:

1. Tidak ada kecurangan yang mengakibatkan terjadinya kezaliman dan praktik manipulasi dalam transaksi *istibdāl*.

2. Hakim atau pemerintah tidak boleh menjual aset wakaf kepada orang yang tidak diterima kesaksiannya (*fasiq*), atau para debitur dari hakim atau pemerintah karena dikhawatirkan terjadinya kebohongan maupun manipulasi atas harta wakaf.
3. Telah jelas bahwa benda pengganti aset wakaf yang telah dijual memiliki nilai manfaat yang lebih dan jauh dari bahaya serta kesulitan (Zahra, 1959:197).

Sementara az-Zuhaily menyebutkan beberapa syarat yang hampir sama dengan pendapat ulama-ulama terdahulu, yaitu sebagai berikut:

1. Aset wakaf dijual karena benar-benar sudah tidak bisa dimanfaatkan lagi.
2. Aset wakaf sudah tidak memberikan hasil lagi yang dapat memakmurkan wakaf itu sendiri.
3. Pihak yang berwenang melaksanakan *istibdāl* adalah hakim yang memiliki reputasi baik atau *Qādi Jannah*.
4. Benda pengganti dalam *istibdāl* wakaf harus berupa benda tidak bergerak atau tanah, atau boleh saja dengan uang selama pelaksanaannya adalah *Qādi Jannah* (az-Zuhaily, 2007:193).

Dalam pernyataan-pernyataan fikih di atas dapat diketahui bahwa dalam pelaksanaan tukar menukar harta wakaf dilakukan oleh hakim yang memiliki reputasi yang baik atau *qadhi jannah*. Ia yang menentukan apakah tanah

pengganti layak untuk dijadikan tanah penukar atau tidak. Hakim meminta bantuan 2 orang yang profesional yang adil, amanah untuk mengkaji dan menganalisis sisi kejelasan atau nilai positif dari wakaf tersebut manakala dilakukan *istibdal*.

Selain itu para ulama fikih juga mensyaratkan tanah pengganti minimal sama harganya dengan tanah wakaf, apabila lebih rendah, maka penukaran tanah wakaf tersebut menjadi batal.

Berdasarkan pernyataan fikih ini, proses administrasi untuk penukaran tanah wakaf perlu disederhanakan, ketika tanah wakaf yang dikelola nazhir telah memiliki sertifikat wakaf, maka pihak Jasa Marga tinggal mencarikan tanah pengganti yang nilainya minimal sama dengan tanah wakaf, di wilayah dimana harta benda wakaf tersebut berada, dan membangun bangunan pengganti yang lebih baik dari bangunan sebelumnya.

Ketika pihak Jasa Marga telah menemukan tanah pengganti, maka tinggal diajukan permohonan kepada Kementerian Agama untuk mendapatkan izin tertulis penukaran harta benda wakaf.

4. Birokrasi dan perizinan yang berlapis

Dalam proses penukaran tanah wakaf, nazhir menghadapi birokrasi dan perizinan yang berlapis, dan melibatkan banyak pihak.

Dalam Pasal 41 (2) UU No.41 tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan

(2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.

Ketentuan ini tanpa membatasi besar atau kecil ukuran tanah wakaf, bahkan apabila tanah wakaf yang akan ditukar tersebut hanya seluas 1 meter, tetap harus mendapatkan izin tertulis dari Menteri Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.

Dalam peraturan BWI dijelaskan tahapan penukaran tanah wakaf yang berbelit dan berlapis sebagai berikut:

- a. Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat;
- b. Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Departemen Agama kabupaten/kota;
- c. Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota setelah menerima permohonan tersebut membentuk tim dan selanjutnya Bupati/Walikota setempat membuat Surat Keputusan;
- d. Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota meneruskan permohonan tersebut dengan dilampiri hasil penilaian dari tim kepada Kepala Kantor Wilayah

- Departemen Agama provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri; dan
- e. Menteri sebelum membuat persetujuan tertulis meminta pertimbangan kepada Badan Wakaf Indonesia.
 - f. BWI memberikan pertimbangan kepada Menteri, kemudian Menteri membuat persetujuan tertulis.
 - g. Setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan dan hasilnya harus dilaporkan oleh Nazhir ke kantor pertanahan dan/atau lembaga terkait untuk pendaftaran lebih lanjut.

Ada beberapa rekomendasi dan keputusan yang harus disertakan untuk mendapat izin tertulis dari Menteri Agama, yaitu

1. Rekomendasi Kepala KUA Kecamatan (dokumen asli);
2. Rekomendasi Kepala Kantor Departemen Agama kabupaten/kota (dokumen asli);
3. Rekomendasi Dinas Tata Ruang/Pemukiman kabupaten/Kota (dokumen asli);
4. Rekomendasi Bupati/Walikota (dokumen asli);
5. Rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Provinsi (dokumen asli);
6. Surat keputusan Bupati/Walikota tentang pembentukan tim penilai keseimbangan perubahan

- status tukar menukar harta benda wakaf (dokumen asli);
7. Berita acara rapat tim penilai harta benda penukar atas harta benda wakaf;
 8. Rencana tata ruang wilayah/rencana detail tata ruang;
 9. Surat permohonan pertimbangan dari Direktorat Jendral Bimas Islam Departemen Agama;
 10. Disposisi ketua BWI.

Dari ketentuan tersebut, dapat dirasakan betapa panjangnya perjalanan yang harus ditempuh nazhir untuk mendapat izin tertulis dari Menteri Agama.

Di luar ketentuan di atas ini masih ada pihak yang terlibat dan menambah panjang rantai birokrasi ini, yaitu adanya tim appraisal independen dan adanya tim dari pusat baik dari Kementerian Agama maupun BWI yang akan turun ke lokasi penukaran harta benda wakaf, untuk melakukan survey.

Tim appraisal adalah tim independen yang ditunjuk oleh tim penilai harta benda penukar atas harta benda wakaf untuk menghitung nilai harta benda wakaf dan nilai harta benda pengganti. Hasil kerja tim appraisal kemudian dijadikan pertimbangan oleh Bupati/Walikota untuk mengeluarkan keputusan nilai harga penukar.

Dalam kasus harta benda wakaf yang terkena tol Batang-Semarang, tim appraisal telah melakukan penilaian atas tanah wakaf, sedangkan untuk menghitung nilai dari

tanah pengganti, tim penilai harta benda penukar belum menunjuk tim appraisal (Arifin, wawancara, 15 Oktober 2017).

Para nazhir banyak yang mengeluhkan ketentuan harus izin tertulis dari Menteri Agama setelah mendapat masukan atau pertimbangan dari BWI Pusat. Karena mereka merasakan lamanya penyelesaian penukaran tanah wakaf karena adanya ketentuan izin dari Menteri Agama setelah mendapatkan persetujuan dari BWI Pusat tersebut. Mereka mengharapkan perizinan cukup sampai di tingkat provinsi, atau kalau bisa hanya tingkat Kabupaten/Kota (Mustamadji, wawancara, 13 Oktober 2017).

Hal ini telah direspon positif oleh Badan Wakaf Indonesia Pusat. Dalam Rakornas BWI Pusat tanggal 5-7 September 2017 di Jakarta telah diusulkan revisi atas pasal 41 (2) UU No. 41 Tahun 2004, yang mengharuskan penukaran atas izin tertulis Menteri setelah mendapat persetujuan BWI Pusat.

Dalam usulan revisi tersebut, dinyatakan bahwa izin tertulis Menteri Agama berlaku untuk tanah penukar yang luasnya di atas 20.000m², sedangkan tanah wakaf yang luasnya di bawah 20.000m², hanya mendapat izin dari Kepala Kantor Kementerian Agama Provinsi (Shabirin, wawancara, 2017).

5. Mencari tanah pengganti yang sulit

Permasalahan lain yang dihadapi oleh nazhir adalah sulitnya mencari tanah pengganti di lokasi yang lama karena harganya yang sudah tinggi, dan terkadang tanah tersebut sudah berdiri bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan tanah wakaf tersebut. Akan tetapi nazhir membeli tanah dan bangunannya, walaupun nantinya bangunan tersebut dihancurkan, karena disainnya bukan bangunan masjid/musala atau sekolah.

Menurut Ibnu Nujaim sebagaimana yang dikutip oleh Abu Zahrah (1995:16), *istibdāl* hanya boleh dilakukan dalam satu wilayah dan kondisi rumah pengganti harus lebih baik dari sebelumnya. Untuk mendapatkan tanah pengganti yang berada di wilayah yang sama dengan tanah wakaf, biaya yang dikeluarkan nazhir cukup besar. Kalaupun ada yang sesuai dengan anggarannya, maka tanah tersebut sudah di luar wilayah tanah wakaf.

Beberapa nazhir memilih lokasi tanah pengganti di luar wilayahnya, seperti nazhir musala an-Nur yang berlokasi di Purwoyoso, mendapatkan calon tanah pengganti di Kecamatan Mijen, hal tersebut karena uang ganti rugi yang diterima tidak cukup untuk dibeli di Kelurahan Purwoyoso juga (Mustamadji, wawancara, 2017). Begitu pula nazhir Musala an-Nikmah, Tambakaji, mendapatkan tanah pengganti di Kelurahan Pesantren Kecamatan Mijen. Nazhir beralasan karena penduduk di sekitar musala an-Nikmah sudah pindah semua, sehingga

tidak mengapa kalau tanah pengganti musala an-Nikmah diluar wilayah awalnya (Sartono, wawancara, 2017).

Hal yang baik dari penukaran Musala an-Nikmah adalah tanah wakaf yang luasnya 495m² ditukar dengan tanah pengganti yang luasnya mencapai 4.650m². Jarak antara musala an-Nikmah dengan tanah pengganti adalah berjarak sekitar 5km. Jarak yang tidak terlalu jauh, dan tanah pengganti tersebut berdekatan dengan sebuah Pondok Pesantren, sehingga bisa untuk pengembangan pondok pesantren tersebut.

Permasalahan lain dihadapi oleh nazhir MI Nurul Islam yang telah mendapatkan tanah pengganti di seberang MI tersebut. Tanah tersebut seluas 2.115m². Pemilik tanah meminta nazhir untuk membeli semuanya, sedangkan nazhir menginginkan sebagiannya saja, karena uang pengganti tidak mencukupi. Proses negosiasi masih berjalan antara nazhir dengan pemilik tanah (Zainal, wawancara, 2017).

Sedangkan Nazhir Yayasan Baitul Huda, sudah mendapatkan tanah pengganti untuk yayasan Baitul Huda yang di dalamnya ada MI Baitul Huda, TK Bina Mutiara Hati, Masjid Baitul Huda dan Musala Baitussalam. Akan tetapi tanah pengganti belum memiliki akses jalan mobil, sehingga tim penilai tanah penukar dan tim appraisal belum menyetujui pembelian tanah pengganti tersebut, walaupun nazhir bersikeras untuk membelinya (Zainal, wawancara, 2017).

B. Strategi Nazhir dalam Pengamanan Harta Benda Wakaf yang Terkena Tol

Dalam pengamanan harta benda wakaf yang terkena tol, nazhir telah melakukan beberapa strategi untuk pengamanan harta benda wakaf sebagai berikut:

1. Inventarisasi Harta Benda Wakaf

Inventarisasi Aset merupakan serangkaian kegiatan untuk melakukan pencatatan, pengamanan, pendokumentasian & pelaporan hasil pencatatan kepemilikan suatu aset.

Apabila dikaitkan dengan wakaf, maka inventarisasi harta benda wakaf adalah kegiatan pendataan, pencatatan, pendokumentasian, dan pelaporan hasil pendataan harta benda wakaf tersebut.

Diantara bentuk invetarisasi wakaf adalah melakukan sertifikasi tanah wakaf. Dengan sertifikasi tersebut harta benda wakaf terdata, tercatat, terdokumentasi, dilaporkan, dan memiliki kekuatan hukum. Apabila dikemudian hari ada upaya klaim kepemilikan dari orang lain dapat dikalahkan, karena nazhir memiliki bukti wakaf yang kuat berupa sertifikat wakaf.

Dalam ketentuan penukaran Tanah wakaf disebutkan nazhir harus melampirkan sertifikat dan/atau

Akta Ikrar Wakaf harta benda wakaf yang akan ditukar (Kementrian Agama, 2011:7).

Nazhir wakaf telah melakukan sertifikasi harta benda wakaf yang terkena tol. Semua tanah wakaf yang terkena tol telah bersertifikat. Menurut nazhir, mereka melakukan sertifikasi tanah masjid/musalanya ketika ada rencana penukaran tanah wakaf ini dengan jalan tol. Sebelumnya ada yang masih berbentuk Akta Ikrar Wakaf, atau malah belum mengurus Akta Ikrar Wakaf. Setelah ada rencana tol tersebut, nazhir kemudian melakukan sertifikasi harta benda wakaf, termasuk memperbaharui kenazhiran. Karena sebelum adanya proyek tol, tidak diketahui siapa nazhirnya, atau ada nazhir tapi masa tugasnya tidak dibatasi. Setelah ada proyek tol ini, nazhir menjadi paham aturan tentang kenazhiran maupun tentang pensertifikatan tanah wakaf.

Berikut rincian nazhir wakaf dan nomor Sertifikat Wakaf:

No	Harta Benda Wakaf	Nomor Sertifikat	Nama Nazhir
1	MI Nurul Islam	No. 1879 seluas 583m2	Roma Winanto
2	Masjid Baiturrahim	No. 1880 seluas 444m2	M. Masun
3	Musala an-Nikmah	No. 0001 seluas 459m2	Sartono
4	Musala al-Maqashid	No. 1893 seluas 94m2	Abdul Afif E
5	Masjid al-Musatghfirin	No. 0454 & 9457 seluas 229m2 & 140m2	M.A. Jazuli
6	Musala at-Taubah	No. 1210 seluas 99m2	Sutarji
7	Musala an-Nur	No. 2720 seluas 44m2	Mustam Adji

8	Masjid ar-Ridho	No. 1989 seluas 504m2	Budi Utomo
9	Musala Baitul Muttaqin	No. 1939 seluas 201m2	Yusron Fathoni
10	Masjid Baitul Huda	No.1626 seluas 233m2	Rubiyono
11	Yayasan Baitul Huda	No. 2125 seluas 1500m2	Rubiyono
12	Tanah Kosong	No. 464 seluas 2367m2	Rubiyono
13	Musala Baitussalam	No. 0390 seluas 238m2	Rubiyono
14	Musala Nurul Hidayah	No. 00013 seluas 327m2	Ahmad Subakir

Sertifikasi tanah wakaf yang dilakukan oleh nazhir-nazhir merupakan upaya inventarisasi aset yang bertujuan:

1. Menciptakan tertib administrasi;
2. Pengamanan Aset;
3. Pengendalian dan pengawasan aset.

2. **Optimalisasi Aset Wakaf**

Optimalisasi aset wakaf telah dilakukan oleh nazhir dengan menjadikan harta benda wakaf tersebut dimanfaatkan atau memberi kemanfaatan bagi orang banyak, dengan menjadikan tanah wakaf tersebut sebagai madrasah, masjid, musala. Ada tanah wakaf yang masih kosong yang rencananya akan dipergunakan untuk makam, akan tetapi karena rencana makam belum terealisasi, maka tanah kosong itu kemudian oleh nazhir disewakan kepada TK PGRI untuk digunakan sebagai tempat TK

PGRI ini merupakan optimalisasi terhadap *idle asset* (aset yang tidak digunakan).

Nazhir juga melakukan optimalisasi tanah pengganti, dimana tanah pengganti lebih besar dari pada tanah wakaf sebelumnya. Beberapa nazhir melakukan optimalisasi dalam penukaran harta benda wakaf yang terkena tol, dengan mencari tanah/harta benda pengganti yang lebih besar dari sebelumnya.

No	Harta Benda Wakaf	Luas	Luas Pengganti
1	MI Nurul Islam	583m ²	2.115m ²
2	Masjid Baiturrohim	444m ²	885m ²
3	Masjid Mustaghfirin	229m ²	675m ²
4	Musala an-Nur	44m ²	175m ²
5	Musala an-Nikmah	459m ²	4.650m ²
6	Musala Baitul Muttaqin	201m ²	304m ²
7	Musala at-Taubah	99m ²	166m ²

3. Penilaian Harta Benda Wakaf

Penilaian suatu aset atau harta benda wakaf merupakan usaha untuk mengetahui nilai dari harta benda wakaf tersebut. Nazhir harta benda wakaf yang terkena tol, belum pernah melakukan penilaian atas harta benda wakaf yang dikelola.

Penilaian tersebut baru dilakukan karena adanya syarat harus diketahuinya berapa nilai harta benda wakaf tersebut untuk diketahui besaran uang ganti rugi harta

benda wakaf tersebut. Ketika tanah pengganti telah ditemukan maka perlu juga dilakukan penilaian atau tanah pengganti tersebut, karena aturan menetapkan dalam proses tukar menukar tanah wakaf, nilai tanah pengganti minimal sama dengan nilai tanah penukar.

Penghitungan nilai harta benda wakaf dalam proyek pengadaan jalan tol ini, tidak dilakukan oleh nazhir, akan tetapi dilakukan oleh tim penilai (appraisal) independen, sehingga hasil penilaian tersebut akan objektif.

Dalam kondisi normal, dimana nazhir mengelola wakaf, maka nazhir perlu melakukan penilaian atas harta benda wakaf, sebagai bentuk pengawasan dan perlindungan atas harta benda wakaf. Kegiatan penilaian tersebut dapat dilakukan sendiri oleh nazhir, atau meminta bantuan akutan publik.

4. Melakukan Musyawarah dengan Pihak Terkait untuk Penyelesaian Proses Penukaran Tanah Wakaf

Salah satu strategi nazhir dalam melakukan pengamanan harta benda wakaf adalah dengan terus melakukan koordinasi dan musyawarah yang intensif dengan pihak terkait. Apalagi dalam peraturan penukaran tanah wakaf, setelah nazhir mengajukan permohonan penukaran tanah wakaf ke Kantor Urusan Agama, yang kemudia diteruskan ke Kantor Kementerian Agama

Kab/Kota, Kepala Kantor Kementerian Agama Kab/ Kota selanjutnya membentuk tim penilaian tanah penukar, selanjutnya meminta Bupati/Walikota untuk mengeluarkan Surat Keputusan Pembentukan dan Pengangkat tim tersebut.

Tim Penilaian Harta Benda Penukar terdiri:

1. Pemerintah Daerah Kab/Kota;
2. Majelis Ulama Indonesia Kab/Kota;
3. Kantor Pertanahan Kab/Kota;
4. Kantor Kementerian Agama Kab/Kota;
5. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan.

Karena terlibat dalam tim penilaian harta benda penukar, nazhir aktif bermusyawarah dalam rangka pengamanan harta benda wakaf, dan agar harta benda wakaf tidak dalam posisi dirugikan.

Tim Penilai melakukan pertemuan rutin 1 (satu) minggu sekali, dengan tempat yang bergantian. Dalam pertemuan tersebut dimusyawarahkan bagaimana cara mempercepat proses penyelesaian ganti rugi tanah wakaf yang terkena tol. Dalam bermusyawarah, tim penilai ikut mengundang pihak Jasa Marga ataupun PT. Waskita Karya selaku pelaksana pengerjaan jalan tol

Pasal 62 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengatur tentang beberapa upaya perlindungan terhadap harta benda wakaf yaitu melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, mediasi, arbitrase, atau pengadilan.

Dalam penyelesaian tanah wakaf yang terkena proyek tol Batang-Semarang, tidak terjadi konflik ataupun permasalahan yang harus diselesaikan di meja hijau. Semuanya bisa diselesaikan dengan jalan musyawarah (Arifin, wawancara, 2017).

Itulah beberapa strategi yang dilakukan oleh nazhir dalam pengamanan harta benda wakaf yang terkena proyek jalan tol. Walaupun nazhir telah melakukan langkah-langkah pengamanan harta benda wakaf, akan tetapi nilai tawar nazhir lemah apabila berhadapan dengan proyek pemerintah.

Lambatnya pencairan dan telah dihancurkannya harta benda wakaf sebelum waktu pelunasan menunjukkan lemahnya nilai tawar nazhir, sehingga walaupun nazhir telah melakukan serangkaian usaha untuk mengamankan harta benda wakaf, tapi karena kewenangan pencairan dan perizinan tidak ditangannya, maka nazhir tidak bisa menolak apabila tanah wakaf harus dihancurkan, walaupun penggantinya belum jelas. Akan tetapi nazhir telah melakukan serangkaian strategi untuk pengamanan harta benda wakaf, berupa inventarisasi, sertifikasi, optimalisasi, penilaian dan musyawarah.

BAB V

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Terkait dengan permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh nazhir dalam pengamanan harta benda wakaf yang terkena tol adalah sebagai berikut:
 - a. Harta benda wakaf sudah tidak dapat dimanfaatkan, sedangkan harta penggantinya belum ada;
 - b. Nazhir harus mencari tanah pengganti ditengah ketidak pastian waktu pembayar;
 - c. Adminsitrasi Pencairan Uang Ganti Rugi yang rumit;
 - d. Birokrasi dan perizinan yang berlapis;

- c. Tanah pengganti yang sulit didapat mengingat kalau nazhir mencari pengganti di wilayah yang sama.
2. Adapun strategi nazhir dalam pengamanan aset wakaf, adalah sebagai berikut:
 - a. Inventarisasi harta benda wakaf berupa sertifikasi tanah wakaf;
 - b. Optimalisasi Harta benda Wakaf;
 - c. Penilaian Harta Benda Wakaf;
 - d. Melakukan Musyawarah dengan Pihak Terkait untuk Penyelesaian Proses Penukaran Tanah Wakaf.

B. SARAN

Adapun saran-saran dan masukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Harta benda wakaf memiliki kemanfaatan bagi orang banyak atau umum, maka seharusnya sebelum dihancurkan atau dirubuhkan harus dibangun terlebih dahulu bangunan pengganti, sehingga kemanfaatan harta benda wakaf tersebut tidak terputus.
2. Administrasi dan birokrasi disederhanakan dengan mencukupkan pada izin tertulis dari Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota dan persetujuan dari perwakilan BWI Kabupaten/Kota. Apabila Perwakilan BWI Kabupaten/Kota belum

terbentuk dapat meminta persetujuan dari Perwakilan BWI Provinsi, jadi perizinan tidak sampai ke Menteri Agama dan BWI Pusat.

3. Tidak perlu ada tim survey dari Kementerian Agama Pusat ataupun BWI Pusat, karena Tim Penilai Harta Benda Wakaf bentukan Bupati/Walikota telah melakukan tugas tersebut.
4. Perlu revisi Pasal 41 (2) yang mengharuskan izin penukaran harta benda wakaf dari Menteri Agama, setelah mendapat persetujuan BWI Pusat.
5. Nazhir perlu mempertimbangkan untuk mengelola tanah penukar dalam bentuk wakaf produktif, tidak semuanya digunakan untuk wakaf konsumtif, dengan menjadi masjid, musala, kuburan, ataupun sekolahan, akan tetapi ada yang menjadi tempat usaha, yang disewakan, sehingga nazhir memiliki sumber-sumber pendanaan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- al-Kabisi, Muhammad Abid Abdullah 2004, *Hukum Wakaf*, Jakarta: Dompot Duafa & Ilman.
- Az-Zuhaily, Wahbah, 2007, *Waṣāyā wa al-Waqf fi al-Fiqh al-Islāmy*, Bairut: Dār al-Fikr al-Mu'aṣir.
- Hermit, Herman, 2007. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Wakaf*, Bandung: Mandar Maju.
- Ismawati, *Sengketa Tanah Wakaf (Studi Terhadap Tanah Wakaf Bondo Masjid Agung Semarang)*, Tesis pada Universitas Diponegoro, 2007.
- Jasa Marga, *Laporan Tahunan 2016; Akselerasi, Pembangunan, Infrastruktur*.
- Kementerian Agama, Pedoman Bantuan Mildis Billboard Tanah Wakaf, Kemeterian Agama, 2013.
- Majma' al-Lughah al-Arabiyah, 1991, *al-Mu'jam al-Wajiz*, Republik Arab Mesir: Kementerian Pendidikan dan Pengajaran.
- Moh Mahrus, yang berjudul *Resolusi Sengketa Wakaf dan Perlindungan Aset (Studi Kasus di Jawa Timur Tahun 1986-2010)*, Disertasi pada UIN Walisongo Semarang, 2017.
- Nailul Imdad' *Problematika Tanah Wakaf Bondo Masjid Agung BKM Kota Semarang (Studi Kasus tentang Status Hukum Tanah Wakaf di Kampung Gutitan Sarirejo Semarang Timur)*, Skripsi pada IAIN Walisongo Semarang, 2009.
- Sabri, Ikrimah Sa'id, 2008, *al-Waqf al-Islāmy baina Naẓariyah wa at-Taṭbīq*, Amman: Dar an-Nafais.
- Saebani, Beni Ahmad 2008, *Metode Penelitian*, Bandung: CV. Pustaka Setia, h.50
- Salam Madkur, Muhammad. 1964. *Al-Qadha fi al-Islam*, Kairo: Dar al-Nahdhah

- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Sukarto, *Resolusi Sengketa Tanah Wakaf di Kabupaten Kendal*, Tesis pada IAIN Walisongo Semarang, 2006.
- Wulan Sutantio, Retno, 1995. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju.
- Zahra, Muhammad Abu, 1959, *Muhāḍarāt fī al-Waqf*, Mesir: Jamiat Dual a-Arabiyyah.

Internet

- <http://mediatataruang.com/target-Tol-trans-jawa-selesai-2017/>, diakses tanggal 25 Agustus 2017.
- <https://kbbi.web.id/strategi>, diakses tanggal 25 Agustus 2017
- (<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl2861/legal-audit>, diakses tanggal 15 Oktober 2017).
- <https://penilaianaset.com/pengertian-penilaian/>, diakses tanggal 15 Oktober 2017.

Wawancara

- Wawancara dengan Mustamadji (Nazhir Musala an-Nur), tanggal 13 Oktober 2017, jam 17.00 WIB
- Wawancara dengan Heny Yuningrum, tanggal 20 Agustus 2017, jam 10.00 WIB
- Wawancara dengan Muhammad Masun (Nazhir Masjid Baiturrahim Ngaliyan), tanggal 20 Agustus 2017, jam 11.00 WIB
- Wawancara dengan Arifin, Sekretaris Tim Penilai Harta Penukar, Tanggal 15 Oktober 2017, jam 10.30 WIB.
- Wawancara dengan Shabirin, Tanggal 12 Juli 2017, jam 13.30 WIB.
- Wawancara dengan Achyani Tanggal 13 Juli 2017, jam 14.00 WIB

